

Námítka

ID 3008513

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2300

Podatel | **Doma domo s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XG62K

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka č. 1

Úprava podlažnosti výškové regulace.

Navrhujeme úpravu podlažnosti ve dvou čtvrcích výškové regulace v oblasti vymezené dotčenými pozemky mezi ulicemi Krynická a Pomořanská - viz výřez níže (*viz podání - pozn. pořiz.*)

Stávající navrhovaná podlažnost je v dotčených čtvrcích výškové regulace 2 nadzemní podlaží. Navrhujeme upravit tuto navrhovanou podlažnost na 3 a 15 - viz následující obrázek (*viz podání - pozn. pořiz.*).

Odůvodnění

Odůvodnění:

Navržená podlažnost konstatuje (nedůsledně - viz dále) status quo a neumožňuje žádný rozvoj existujícího stavebního fondu: úprava regulativu výšky zástavby spočívající navýšení o jedno podlaží (ze 2 na 3) přitom umožní další rozvoj a využití stávajících objektů, aniž by došlo (s ohledem na podlažnost okolních bytových domů, mezi které jsou tyto nízkopodlažní budovy „vybavenosti“ umisťovány), k narušení urbanistické koncepce a prostorového uspořádání lokality sídliště.

Tato námi navržená úprava by ostatně stanovila podmínky výškové regulace obdobně tak, jak je tomu u jiných staveb občanské vybavenosti v Lokalitě, například v nejseverněji umístěných čtvrcích ve výřezu výše, tedy mezi ulicemi Mazurská a Tarnovská, kde jsou stávající objekty občanské vybavenosti o maximálně třech nadzemních podlažích, přičemž MP zde stanovuje zástavbu vyšší, a to objekty se 4 NP, nebo ještě severněji v ulici Řešovská, kde je stávající objekt Alzheimer centra o šesti až sedmi nadzemních

podlažích ve čtverci výškové regulace 8NP, tedy vždy o 1NP-2NP vyšší než stávající podlažnost.

Zároveň s tím připomínáme, že doplňování aktivit služeb a veřejné vybavenosti je jednou z podmínek dotvoření struktury služeb obyvatelstvu v dané lokalitě a tento zájem by měl být sledován i ve vztahu k základním premisám územního plánu, resp. ZUR, kde polycentrické uspořádání města, stejně jako jeho další rozvoj v rámci stávajícího zastavěného území je jednou z nich.

Ve východněji situovaném čtverci, kde navrhujeme upravit podlažnost 15 NP, jsou podél ulice Krynická reálně umístěny tři dvanáctipodlažní bytové domy, které dále navazují na ustoupenou řadu dalších bytových domů, které jsou rovněž dvanáctipodlažní. Tyto stávající bytové domy nelze při určení výškové regulace čtverců opomíjet. S přihlédnutím ke skutečné zástavbě v území a současně i v logice principů určování podlažnosti přilehlých čtverců výškové regulace v území je tak jednoznačné, že v tomto čtverci má být podlažnost navýšena právě na námi navrhovaných 15 NP.

Námi navrhovanou úpravu čtverců výškové regulace dále dokládáme územně analytickými podklady, které slouží jako zdroj při plánování rozvoje území, včetně přípravy územního plánu města a dalších dokumentací, konkrétně výkresem 200 - Typická podlažnost zástavby v rastru 100x100m, kde v dotčených čtvercích územně analytické podklady zohledňují reálnou podlažnost stávající zástavby bytových domů podél ulice Krynická a čtverce jsou tak zařazeny do typické podlažnosti zástavby >13NP.

Domníváme se, že tato oprava podlažnosti, kromě toho, že zcela zřejmě odpovídá reálnému stavu v území, je rovněž žádoucí i s ohledem na logický soulad územně-plánovacích dokumentací jakožto jednoho celku, konkrétně viz následující výřez: (*viz podání - pozn. pořiz.*).

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V souladu s požadavkem MČ ID 3000464 bude rozsah parku ve volné zástavbě ve V části upraven. Výšková regulace bude navýšena ve východním čtverci na rozmezí podlažnosti 15. Vymezení komerční

vybavenosti zůstane zachováno, stejně jako stavová občanská vybavenost.

Námítka

ID 3015748

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2301

Podatel | **MÁDLE MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YCJBR

Lokalita | 302

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Dotčené pozemky ve vlastnictví osoby dotčené dle § 52 odst. 2 stavebního zákona :

Parcelní číslo 1460/2 a 1460/3 jehož součástí je stavba č.p.2391 v ulici Na Třebešíně, vše zapsané na LV č. 1378 v obci Praha, katastrální území Strašnice, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Námítka č. 1

V současné době probíhá veřejné projednání upraveného návrhu Metropolitního plánu. Obracím se na Vás ve věci navrhované změny ve způsobu využití území určeného výše uvedenými pozemky parc. č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26 a 1463/28 v katastrálním území Strašnice. Tyto pozemky jsou historickou součástí parku Jiřího Karena a v současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou však komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). To je však v zásadním rozporu s veřejným zájmem. Proto žádám, aby byly ve veřejném zájmu uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny jako místní park v souladu s čl. 85 odst. 1 písm. d) textové části navrhovaného Metropolitního plánu, aby i nadále mohly sloužit (stejně jako v současně platném územním plánu) jako parková plocha, což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.

Odůvodnění

V oblasti Třebešína je nutné zachovat a rozšiřovat kapacitně odpovídající odpočinkovou a klidovou oblast zejména pro nové obyvatele, což jsou převážně mladé rodiny s dětmi. Masivní výstavbou v těsném sousedství v MČ Praha 3, Tulipa Třebešín a

v těsném sousedství v MČ Praha 10, Hagibor, přibude v oblasti přes 5 tisíc nových obyvatel. Jsou plánované dvě nové tramvajové linky, jedna v ulici Počernická v MČ Praha 10, druhá za ulicí Zvěřinová v MČ Praha 3. Oblast pozbyla vesnického charakteru a rozsáhlou výstavbu je třeba zásadním způsobem vyvážit odpovídajícím rekreačním územím v souladu s urbanistickým konceptem při spolupráci MČ Praha 3 a MČ Praha 10. Na tom mají koneckonců dle svých současných vyjádření značný zájem i MČ Praha 3 a MČ Praha 10.

Severní svah Třebešína - lokalita Nákladové nádraží je dle návrhu Metropolitního plánu určen pro blokovou výstavbu, hřbet a jižní svah Třebešína je historicky určen pro zahradní město. Je žádoucí snaha o zachování zahradního města, ke kterému náleží i veřejná zeleň. Požadují, aby zůstalo původní využití plochy s provizorní zástavbou na západ od stávajícího parku, tj. určení pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu) jako „místní park“. Na toto zmíněné území navazují za ulici K Červenému dvoru sportoviště s rekreačním využitím. Považují za zásadní zmínit, že se v přímém sousedství lokality 302 Třebešín nachází zcela dostatečné množství sportovišť a ploch pro veřejnou rekreační vybavenost, ovšem absolutně nedostatečné množství parkové plochy. Existuje tudíž zásadní veřejný zájem na tom, aby byly výše uvedené pozemky i nadále účelově určeny jako klasický místní park, který umožňuje odpovídající odpočinek a relaxaci pro širokou veřejnost, jejíž počet se, jak již bylo uvedeno výše, v tomto území neustále zvyšuje novou výstavbou. Současná veřejná rekreační vybavenost v ulici Na Třebešíně není plně vytížena, přivádí do území obyvatele odjinud a tedy nevyhnutelně zvyšuje dopravní zátěž. Veřejnou rekreační vybavenost a její funkce lze navíc v dostatečném rozsahu provozovat také v přilehlých transformačních územích MČ Praha 3.

V nově vzniklém komplexu ve Zvěřinově ulici bylo postaveno již 7 nových bytových domů, jež obývá velké množství nových obyvatel, avšak zcela nekonceptními zásahy vzniklo v okolí pouze stromořadí, tzv. lineární park bez jediné lavičky, takže všichni tito noví obyvatelé směřují taktéž do parku Jiřího Karena. Dále se v blízkosti připravuje výstavba nového bytového komplexu Nagano, který se bude sestávat ze 4 velkých bytových domů, ovšem opět bez vyřešení odpovídající parkové plochy. I z těchto důvodů je veřejný zájem na zachování celistvosti parku Jiřího Karena více než zřejmý. Naproti tomu pro změnu pozemků na rekreační vybavenost neexistuje žádná podstatná potřeba, kterou by nebylo možné realizovat na vhodnějším místě. Při poměrování důležitosti a nezastupitelnosti v místě musí mít zeleň přednost před veřejnou vybaveností pro rekreaci.

I z hlediska urbanismu je žádoucí dotvořit nově vznikající rozsáhlou obytnou oblast na hranici MČ Praha 3 a MČ Praha 10 odpovídající parkovou plochou, tj. rozšířit současnou zmenšenou rozlohu parku

Jiřího Karena obnovením jeho historické parkové plochy na p. č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26 a 1463/28. Park Jiřího Karena splňuje všechny předpoklady pro obnovení, je nutné ho v tomto rozsahu a umístění chránit a umožnit jeho revitalizaci.

Z tohoto důvodu v současné době probíhá masivní připomínkování široké veřejnosti k výše uvedeným pozemkům za účelem jejich určení jako parkové plochy (místního parku), přičemž tyto připomínky veřejnosti a námítky vlastníků jsou věcně shodné. Jak již bylo uvedeno výše, zástupci MČ Praha 3 a MČ Praha 10 vyjádřili v poslední době společnou vůli s širokou veřejností rozšířit park o industriální plochu a vymezit předmětné pozemky jako parkovou plochu místního parku. Změna určení výše uvedených pozemků je v rozporu s deklarovanými zájmy MHMP, MČ Praha 10 a občanů a vlastníků v území. MČ Praha 10 dlouhodobě komunikuje s vlastníky v území a dalšími občany a jejich zástupci o úsilí převzít od Hlavního města Prahy předmětné pozemky do správy za účelem obnovy funkce místního parku (viz např. 9. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 10, 6. 2. 2012, bod 13 a 20. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 10, 16. 12. 2013, bod 17). Hlavní město Praha ve svých materiálech podporuje o svěřeni svých pozemků do správy jednotlivých městských částí, je-li to za účelem zachování či revitalizace parků, a dává tak prostor pro uplatnění samosprávy tam, kde je to více než na místě.

V daném prostoru jde o částečnou obnovu funkce (historického) parku na pozemcích Hlavního města Prahy, která byla narušena nekoncepčním negativním zásahem (ve vazbě na nedalekou průmyslovou zónu). K nežádoucím změnám vůči zeleni ovšem dochází na více místech v našem širším okolí. Dosud jednoznačně určená zeleň je těmito nežádoucími změnami zasažena na tolika místech, až to působí dojmem, že se ji někdo pokouší využít způsobem, který měl být jednoznačně, bohatě a s rezervou vyřešen v rozvojových územích, aby byl rozvoj účelný a v souladu se svou koncepcí. Dá se tak uzavřít, že především na pozemcích Hlavního města Prahy by měl být ctěn veřejný zájem.

Návrh Metropolitního plánu není v souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, které vycházejí z priority zvyšovat podíl zeleně a spojovat ji do uceleného systému, řešit střety zájmů mezi ochranou životního prostředí a ekonomickým a stavebním rozvojem, chránit stávající zelené plochy, podporovat tvorbu nových atd. Metropolitní plán však nechrání stávající zelené plochy a neřeší nesoulad mezi ochranou životního prostředí a stavebním rozvojem. Jednostranně upřednostňuje bez dalšího zdůvodnění stavební rozvoj.

Návrh Metropolitního plánu není dále v souladu ani se svým zadáním. Zadání Metropolitního plánu podle Čl. II. A. 4. upravuje, že jako

součást urbanistické koncepce budou "[...] za nezastavitelné považovány zejména plochy parků a historických zahrad Výjimečné a zvlášť odůvodněné případy odchýlného postupu jsou přípustné pouze v nezastavěném území podle ustanovení § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jako „stavební zákon“). Nesouhlasím s tím, aby stávající zeleň byla vymezena jako zastavitelné území. To vede k velmi výraznému snížení ochrany těchto ploch, což je v přímém rozporu se zadáním. V Metropolitním plánu není nijak vyjádřen veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny. Požaduji, aby parky byly vymezeny jako součást nezastavitelných území. V návrhu Metropolitního plánu by měl být dále vyjádřen veřejný zájem na ochraně zeleně uvnitř Prahy. Tato zeleň má totiž svoji nezastupitelnou úlohu a význam.

Nesouhlasím s možností vymezit plochy zeleně jako tzv. parky ve volné zástavbě či nestavební část stavebních bloků (tj. bloků určených převážně k zástavbě). To souvisí i se zrněnou určením předmětných pozemků z nestavebního bloku na zastavitelný, což odporuje zásadám politiky pro eliminaci negativních vlivů klimatické změny (Implementační plán ke Strategickému rámci Česká republika 2030, Národní akční plán adaptace na změnu klimatu (MŽP, MMR) atd.). Dle této státní politiky *"vzrostlá zeleň plní celou řadu důležitých regulačních funkcí a významně ovlivňuje městské mikroklima. Díky své schopnosti vypařovat zachycenou, vodu přispívají stromy k ochlazování svého okolí, snižují prašnost a podíl znečišťujících látek v ovzduší, vytváří přirozené zastínění a poskytují útočiště pro mnohé druhy fauny a flóry."*

Změna určení výše uvedených pozemků z nestavebního bloku na zastavitelný blok odporuje také čl. II. A. 2. 2. Zadání Metropolitního plánu, -podle kterého Metropolitní plán "[...] bude respektovat plošný rozsah a režim ochrany historických zahrad a parků [...]" a je v rozporu i se čl. II. A. 3. 4. bod (3) Zadání Metropolitního plánu, podle kterého *„V centrálních částech města je zapotřebí, aby se veřejná prostranství stala iniciátorem návratu obyvatel do centra města, přičemž žádoucí je jak návrat ke krátkodobému pobytu, tak posílení obytnosti a obyvatelnosti centra při zachování, obnově a rozvíjení jeho kulturně historických hodnot."*

Změna určení předmětných pozemků je dále v rozporu se čl. II. F. 3. Zadání Metropolitního plánu, který klade požadavky na odůvodnění. Z obsahu Metropolitního plánu je zřejmé, že odůvodnění je nedostatečné a nijak se nevyrovnává s tím, proč by tato měla změna nastat, jak situaci hodnotí a co má být smyslem změny. Návrh Metropolitního plánu tak nepřístupuje k rozvoji území komplexně. Takový postup odporuje správnímu řádu, je neurčitý, nepřezkoumatelný, neúplný a tedy nesprávný.

Změna určení předmětných pozemků je také v rozporu s Pražskými stavebními předpisy (Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP), podle kterých „je cílem město urbánní, které má obecně městský charakter a nabízí adekvátní množství služeb a vybavenosti, město kompaktní, které dobře využívá své pozemky a zbytečně nezastavuje volnou krajinu, a město zelené, které nabízí svým obyvatelům dostatek veřejných zahrad a parků“, a je dále v rozporu i s veřejným příslibem učiněným pověřeným zastupitelem pořizovatele Metropolitního plánu: *„Tým Petra Hlaváčka práce na Metropolitním plánu převzal ve fázi po společném jednání (2018) [...] Mezi hlavní změny se řadí zejména větší ochrana veřejné vybavenosti a parků, upřesnění nezastavitelnosti přírodních ploch, revize výškové regulace a veřejných prostranství.*

Změna určení předmětných pozemků je v konečném důsledku v rozporu i se stavebním zákonem. Pokud pořizovatel umístí veřejnou vybavenost pro sport, o které navíc v rozporu se skutečností tvrdí, že je stávající, zjevně se pokouší obejít zákon. Takový postup je nutné odmítnout jako nepřípustný a nezákonný. Zamýšlená změna určení předmětných pozemků by zjevně způsobila zhoršení životního prostředí v blízkém okolí.

Rozsáhlé transformační plochy s obytným využitím v blízkém okolí představují pro prostor parku Jiřího Karana nebyvalou dopravní zátěž, a tedy není na místě, aby se drobné zelené plochy s kódem ZP (podle nyní platného územního plánu) měnily na jakékoli jiné. Je to v rozporu se zájmem o udržení charakteru lokality, životního prostředí, se zájmy obyvatel v místě, i se zájmy budoucích obyvatel ve vzniklé a dále přibývajícím kapacitní výstavbě obytných domů v blízkém okolí.

V uvažování o lokální zeleni je důležité zohlednit, že v dosavadních brownfieldech je množství zeleně, které v navrhovaných změnách není dostatečně zohledněno a bude trvale ztraceno. Změny z ploch ZP (podle nyní platného územního plánu) na plochy zastavitelné pak představuje umocnění tohoto negativního trendu. Je-li potřebné umístit v lokalitě funkce, pro které není nyní dostatek prostoru, je na místě tak činit přímo v prostoru zasaženém důsledky masivní stavební činnosti, a nikoli v prostoru určeném nyní pro parkovou zeleň. V opačném případě budeme snadno svědky ubírání plochy zeleně podobného tomu, jaký se udál např. v Letenských sadech, kde v minulosti přímo v parku postavili mateřskou školu a tu nedávno ještě rozšířili na úkor další plochy zeleně. Metropolitní plán tyto změny činí v rozporu s dlouhodobě deklarovanými veřejnými zájmy v území.

Podle Nejvyššího správního soudu je třeba při procesu pořizování územního plánu důsledně přihlížet ke kogentním ustanovením hmotného práva, konkrétně k ustanovení § 18 stavebního zákona. Základní cíle územního plánování, které jsou v něm obsaženy: „*Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného, území a nezastavitelných pozemků*“, nejsou proto jen řečnickým cvičením zákonodárce, ale každá změna územního plánu by měla být důkladně odůvodněna, proč není v rozporu, ale je naopak v souladu s ustanovením § 18 stavebního zákona. Obec musí proto při schvalování územního plánu vycházet z dostatečně zjištěného skutkového stavu věci, a opatřit si k tomu odborné podklady (odbornou studii atd.). Při procesu schvalování územního plánu platí tedy podobná pravidla jako při klasickém správním řízení, zejm. při rozhodování o námitkách.

Jak dále předjímá dokument Institut plánování a rozvoje Hlavního města Prahy s názvem Informace o aktuálním stavu pořizování nového Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu): „Vymezení parků bude na základě připomínek městských částí doplněno s ohledem na majetkoprávní vztahy a vymezení parků v platném územním plánu většině připomínek bude vyhověno, protože městské části jako správci parků dokážou území popsat velmi přesně.“ Obdobný přístup tak lze očekávat v případě podaných námitek.

Podle § 53 stavebního zákona „*pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu.*“ Vzhledem ke všemu výše uvedenému je veřejný zájem neoddiskutovatelný a bude, v případě nepřihlédnutí ke všem předloženým připomínkám a námitkám, veřejností bráněn nadále všemi dostupnými právními prostředky (odvolání v rámci správního řádu, případně soudně).

Plocha historicky významného parku Jiřího Karena je v současnosti stále zmenšována, což pozorují s obrovskou nevolí. Změna určení výše uvedených pozemků z nestavebního bloku na zastavitelný blok by tomuto území způsobila další zásadní újmu. Současnou zmenšenou rozlohu parku Jiřího Karena je potřeba rozšířit obnovením jeho původní parkové plochy o výše uvedené pozemky.

V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní

obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 a MČ Praha 3 usilují o rozšíření parku Jiřího Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám, aby byly ve veřejném zájmu uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny jako místní park v souladu s čl. 85 odst. 1 písm. d) textové části navrhovaného Metropolitního plánu, aby i nadále mohly sloužit (stejně jako v současně platném územním plánu) jako parková plocha, což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V souladu s požadavkem MČ ID 3005771. Bude vymezena transformační plocha, z toho 2/3 určené pro park, 1/3 pro rekreační vybavenost v návaznosti na stávající využití dotčeného území.

Námítka

ID 3015752

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2301

Podatel | **MÁDLE MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YCJBR

Lokalita | 302

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námítka č. 2

Pozemky ohraničené územím cyklistického oválu velodromu, ulicí Nad Kapličkou, hranicí s MČ Praha 3 a ulicí za Třebešínem III., tj. v katastrálním území Strašnice, parcelní čísla 1492/2, 1492/20, 1544/24 a 1544/27 o výměře 9 525 m² ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Na zmíněný pozemek 1544/24 navazují p. č. 1524/25 a 1524/26 ve spoluvlastnictví Hlavního města Prahy z 1/2. Tato plocha je v současném územním plánu označena jako zeleň městská a krajinná. Ve skutečnosti je to zeleň náletová a dlouhodobě neudržovaná a nevyužívaná. V návrhu Metropolitního plánu není označena žádná zeleň. V návrhu Metropolitního plánu je tato plocha určena jako rekreační vybavenost.

Požaduji určit výše uvedené území jako městskou parkovou plochu zahradní, což by odpovídalo též regulativu ZMK v současném územním plánu, a navázat na úpravu na sousedním území MČ Praha 3, která byla provedena v souvislosti s výstavbou bytového komplexu Tulipa Třebešín na území MČ Praha 3, tj. lokalita označená v návrhu Metropolitního plánu v rozmezí podlažnosti 4, která je již dnes zastavěná 7 bytovými domy v rozmezí podlažnosti 8 a 12.

Odůvodnění

Předmětnou změnou určení výše uvedených pozemků by došlo k opravě chyby v zákresu návrhu Metropolitního plánu, neboť jsou v současném územním plánu označeny jako zeleň městská a krajinná. K jakékoliv změně určení na rekreační vybavenost není v této lokalitě pádného důvodu. Právě naopak je z důvodu rozsáhlé výstavby v okolí těchto pozemků nutné zásadním způsobem koncepčně vyřešit odpovídající rekreační území. Existuje tak veřejný zájem na tom, aby byly výše uvedené pozemky účelově určeny jako

klasickou parkovou plochu, která umožní odpovídající odpočinek a relaxaci pro širokou veřejnost.

Výše uvedená nová zástavba nemá dostatečně vyřešenou otázku parkové zeleně v okolí. Stávající rozloha parku Jiřího Karna, p. č. 1463/8, je již dnes kapacitně nedostačující, neboť je z jedné strany zaplňován obyvateli bytového komplexu Tulipa Třebešín a z druhé strany obyvateli domova seniorů. Je tedy nutné zajistit další plochu parkovou plochu, kam by se občané mohli uchýlit.

Vedle oválu velodromu byl postaven nový dům seniorů, p. č. 1544/6, k. ú. Strašnice, ke kterému přiléhá pouze malá předzahrádka. Noví obyvatelé a jejich návštěvy mohou zatím chodit pouze do jediného parku Jiřího Karna, navíc jen v současné zmenšené rozloze. Výše uvedená plocha by mohla být využívána obyvateli MČ Praha 10, domovem seniorů i obyvateli MČ Praha 3 jako městská parková plocha zahradní, které je v dané lokalitě v současnosti deficit. MČ Praha 3 a MČ Praha 10 by se pak mohly společně podílet na získání prostředků na zřízení a údržbu této zeleně.

Tento návrh změny určení výše uvedených pozemků podle návrhu Metropolitního plánu je v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, jejichž prioritou je mimo jiné zvyšovat podíl zeleně, spojovat ji do uceleného systému, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových. Nesouhlasí s tím, aby stávající zeleň byla vymezena jako rekreační vybavenost, neboť by to vedlo ke snížení ochrany této plochy. V sousedství lokality 302 Třebešín se nachází zcela dostatečné množství sportovišť a ploch pro veřejnou rekreační vybavenost, ovšem absolutně nedostatečné množství parkové plochy.

Navrhovaná změna určení výše uvedených pozemků je dále v rozporu i s textovou částí návrhu Metropolitního plánu, který v článku 20 odst. (3) uvádí, že „*Metropolitní plán navrhuje využít řadu stávajících ploch s neudržovanou vegetací, zejména míst přirozených volných prostupů městem/podél vodních toků, pro založení nových městských parků*“. Žádám, aby byl zajištěn soulad textové a grafické části navrhovaného Metropolitního plánu tím, že výše uvedené pozemky označí za parkovou plochu zahradní.

Parková plocha i plocha zeleně v sousedství jeho pozemků je v současnosti stále zmenšována, což pozoruji s obrovskou nevolí. Změna určení výše uvedených pozemků ze zeleně městské a krajinné na rekreační vybavenost by tomuto území způsobila jen další újmu. K takové změně navíc není dán důvod.

V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území jako zeleň městská a krajinná. V upraveném návrhu Metropolitního plánu

jsou komentované parcely označeny jako rekreační vybavenost. Žádám, aby byly ve veřejném zájmu uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny jako parková plocha zahradní, aby mohly sloužit jako parková plocha pro odpočinek a relaxaci široké veřejnosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Transformační plocha s rekreačním využitím a plocha rezervovaná pro doplnění veřejné vybavenosti (rekreační vybavenosti) byly vymezeny (místo stavebního bloku) na základě vyhovění požadavku MČ P10 ze společného jednání. Jedná se o městské pozemky, Pořizovatel se společně s určeným zastupitelem ztotožnil s požadavkem MČ i s ohledem na zjištěný deficit rekreační vybavenosti v území a její logické rozšíření na sever od stávajícího areálu.

Námítka

ID 3015766

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2301

Podatel | **MÁDLE MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YCJBR

Lokalita | 302

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítka č. 3

Popis, resp. definice lokality v Krycím listu 302 Třebešín je nedostatečně vymezena. V krycím listu 302 Třebešín uvádí, že *"Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, zejména prostupné sítě veřejných prostranství s osou v ulicích K Červenému dvoru, U krbu a Na Palouku (...)"* Takové vymezení však nedostatečně reflektuje ochranu dalších os zeleně, rekreační a občanské vybavenosti.

Požaduji doplnit Krycí list 302 Třebešín o výraznou osu zeleně, rekreační a občanské vybavenosti, která je lokalizována v ulici Na Třebešíně.

Odůvodnění

Doplnění Krycího listu 302 Třebešín o výraznou osu zeleně, rekreační a občanské vybavenosti lokalizovanou v ulici Na Třebešíně dojde k přiléhavějšímu popisu lokality a zdůraznění významu osy parkové, rekreační a občanské vybavenosti, která si toto zdůraznění zaslouží i pro svou účinnější ochranu.

Tato osa zeleně, rekreační a občanské vybavenosti lokalizovaná v ulici Na Třebešíně byla v územních plánech v minulosti výslovně uváděna v kontextu zeleně, která vedla od Olšanských hřbitovů směrem na východ.

Jak uvádí textová část návrhu Metropolitního plánu uvádí v čl. 37 odst. (1), že *„Pro každou lokalizuje je vypracován závazný krycí list lokality (dále jen „KLZ”), který obsahuje textový výčet regulací stanovených Metropolitním plánem pro využití a uspořádání území lokality včetně individuálního popisu lokality.“* V Krycím listu 302 Třebešín je však textový výčet regulací stanovených Metropolitním

plánem pro využití a uspořádání území lokality neúplný a proto požadují jeho doplnění.

Výrazná osa zeleně, rekreační a občanské vybavenosti lokalizovaná v ulici Na Třebešíně si zaslouží větší ochranu a zdůraznění, a to začleněním do Krycího listu 302 Třebešín. V minulosti již byla v územních plánech výslovně uváděna a nevidím důvod pro tuto změnu, která by tomuto území způsobila další újmu.

V upraveném návrhu Metropolitního plánu chybí v Krycím listu 302 Třebešín označení výrazné osy zeleně, rekreační a občanské vybavenosti lokalizované v ulici Na Třebešíně. Proto žádám, aby byla ve veřejném zájmu uvedená osa zeleně, rekreační a občanské vybavenosti lokalizovaná v ulici Na Třebešíně do Krycího listu 302 Třebešín doplněna a došlo tak k přiléhavějšímu popisu lokality a zdůraznění jejího významu.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude částečně vyhoveno, v souladu s obdobným požadavkem MČ Praha 10 (ID 2996475) bude do textu cílového charakteru v KLZ lokality 302/ Třebešín doplněn text o ulici Na Třebešíně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny

vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Celoměstský systém zeleně (CSZ) byl definován ÚP SÚ s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně. Návrh MPP toto označení nepřebírá, v souladu s metodikou vymezuje dle polohy vůči hranici zastavitelného území dva základní typy parků: městské parky (čl. 84) a krajinné parky (čl. 109).

V této souvislosti Metropolitní plán užívá pojem "park" jako zastřešující obecně srozumitelný termín pro vnitřně diferencovaný soubor zpravidla veřejně přístupných ploch sloužících rekreaci na území města Prahy a nelze jeho obsah ztotožňovat s obsahem pojmu „park“ definovaným z hlediska jiných účelů. V případě městského parku se jedná o nestavební část zastavitelného území, tj. nestavební blok nebo soubor nestavebních bloků dle PSP, zpravidla veřejně přístupný, s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými v individuálních podmínkách (typ struktury, hierarchie, KLZ). Městské parky jako nestavební bloky jsou částmi území určenými převážně k nestavebním účelům v návaznosti na § 12 PSP, resp. § 2 NPSP. Jedná se o nestavební plochu s důsledky pro rozhodování v území, podrobněji vyjádřenými individuálními podmínkami. Návrhové plochy pro nové parky a plochy parků stávajících byly vymezeny na základě důkladného prověření a hodnocení, nejsou beze zbytku přebírány všechny plochy zeleně dle ÚP SÚ.

Návrh MPP rozvíjí stávající velmi dobrou prostupnost územím městské krajiny a otevřené krajiny tím, že navrhuje doplnit propojení formou nových cest či stezek tam, kde je v současném stavu evidována jejich absence. V územích určených MPP k plošně významným změnám v uspořádání a využití území (transformační území, rozvojová území) jsou obdobně navrhována potřebná uliční a cestní propojení. Současně v souladu se zněním čl. 88 textové části platí, že pěší prostupnost je možné realizovat, i pokud není MPP přímo vymezena.

O cyklodopravě a jejím vymezení obecně platí, že jsou vymezovány pouze páteřní cyklotrasy se zaměřením na samostatné chráněné cyklostezky s více rekreačním významem, které vyžadují určitou úroveň územní ochrany, a to z důvodu měřítko a podrobnosti územního plánu. Dále podrobněji viz příloha P.171 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008512

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2304

Podatel | **PADEVĚT MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P15M

Lokalita | 283

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Věc: Námitky k Metropolitnímu plánu

I.

Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod číslem UZR-86566/2022, bylo oznámeno veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitního plánu**“), které se konalo 30. 5. 2022 a také 23. 6. 2022.

Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 1253/7, zapsaného na LV č. 59 pro katastrální území Troja, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemek**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 30. 6. 2022 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“), námitky k Metropolitnímu plánu.

II.

Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 283 / Troja. Tato lokalita je Metropolitním plánem definována označením **Z (05) O [S]**, tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební lokalita s vesnickou strukturou a obytným způsobem využití.

Pozemek je v rámci lokality 283 / Troja zařazen do plochy zahrádkové osady, která je regulována čl. 111 odst. 3 Metropolitního plánu. V této ploše je podle Metropolitního plánu možné umisťovat budovy zahradních domů či zahrádkářských chat. Ve vymezení těchto staveb odkazuje Metropolitní plán na nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Ty umožňují dle svého § 69 odst. 2 umisťovat v zahrádkářských koloniích pouze „*zahrádkářské chaty a společná stavba s hygienickým zařízením, popřípadě se společenskou místností. Zahrádkářské chaty v zahrádkářských osadách nesmějí mít zastavěnou plochu větší než 25 m² včetně teras, veranda vstupů. Smějí mít jedno nadzemní podlaží se světlou výškou pobytové místnosti max. 2,5 m a mohou být podsklepeny, pokud je úroveň prvního nadzemního podlaží nejvýše 1 m nad přilehlým terénem.*“

Výšková regulace není Metropolitním plánem pro Pozemek, resp. zahrádkářskou osadu stanovena.

III.

Návrh změny Metropolitního plánu

Vlastník navrhuje změnit výše uvedenou regulaci Pozemku, resp. předmětné zahrádkové osady následovně:

- Pozemek, resp. celá zahrádková osada budou vyjmuty z plochy zahrádkové osady a budou zařazeny do nové rozvojové plochy s individuálně nastavenou regulací pozemků tak, aby na nich mohly být realizovány stavby podle § 69 odst. 1 PSP, tj. Stavby pro rodinnou rekreaci o nejvýše 80 m² hrubé podlažní plochy a 2 nadzemních podlažích s výškou hlavní římsy do 6 m a s celkovou výškou do 8 m; nebo

- Pozemek, resp. zahrádková osada budou zařazeny do nově vytvořené lokality s funkčním využitím dle čl. 64 Metropolitního plánu, jednalo by se tak o zastavitelnou rekreační lokalitu. Označení lokality Vlastník navrhuje jako Z (05) R [R], s individuálně stanovenými regulativy pro zastavěnost tak, aby bylo možné realizovat rekreační objekty dle § 69 odst. 1 PSP; nebo

- Znění čl. 111 odst. 3 bude změněno tak, aby z něho plynulo, že v plochách zahrádkové osady lze umístit stavby pro rodinnou rekreaci v souladu s čl. 69 odst. 1 PSP. Nově by tak čl. 111 odst. 3 Metropolitního plánu zněl následovně:

§ „Zahrádkovou osadou je zpravidla oplocený soubor zahrad, případně jednotlivá zahrada, s využitím zejména pro rodinnou

rekreaci. V ploše zahrádkové osady je přípustné umisťovat budovy pro rodinnou rekreaci, zahradních domků či zahrádkářských chat⁶⁴. Zařazena je v SES [3].” Horní index 64 představuje poznámku pod čarou, která odkazuje na § 69 PSP.

Odůvodnění

IV.

Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu a námítky

Vlastník navrhuje výše uvedenou změnu regulace Pozemku, potažmo celé předmětné zahrádkové osady z důvodu, že Metropolitním plánem navržená regulace neodpovídá současnému faktickému stavu v území. V současné době se na jednotlivých pozemcích zahrádkové osady nacházejí různě rozměrné rekreační stavby. Tento stav má základ v historickém vývoji území. Již v roce 1946 došlo k rozparcelování území zahrádkové osady na 24 parcel. Velikost jednotlivých parcel přesahuje 700 m². Nejedná se tedy o typickou strukturu zahrádkové osady (bez členění pozemků či s pozemky kolem 400m²), ale o poměrně nadrozměrnou parcelaci s charakterem zahradního města. Zároveň je tato parcelace součástí širšího území, které je již částečně přeměněno na stabilizované území zahradního města. Tyto parcely byly následně převedeny soukromým vlastníkům. Tito vlastníci parcely zastavěli různě objemnými stavbami pro rekreaci, většinou měly stavby dřevěnou konstrukci. V průběhu let však došlo k degradaci až k úplnému zničení některých staveb na předmětných pozemcích. Po vzniku pražské botanické zahrady v roce 1969 zde byla snaha předmětné pozemky zahrnout do plochy botanické zahrady. Tato snaha byla promítnuta i do současného územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleného usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („Územní plán“), neboť Pozemek a plocha zahrádkové osady byly zahrnuty do plochy 506, jejíž regulace předně odpovídá funkci využití přilehlé botanické zahrady. K připojení Pozemku a plochy zahrádkové osady však do dnešních dnů nedošlo a v budoucnu se nedá očekávat, že by se tak stát mělo.

Jak bylo zmíněno, v ploše předmětné zahrádkové osady docházelo od roku 1946 ke stavbě rekreačních budov, jejich změnám, přístavbám atd. Tento živelný vývoj v území má za následek současný stav v ploše zahrádkové osady, kdy na jednotlivých zahradních pozemcích jsou umístěny stavby různého druhu a různých rozměrů, to dokládá i následující výčet existujících staveb na pozemcích zahrádkové osady.

Seznam existujících staveb na pozemcích zahrádkové osady (hodnoty HPP jsou orientační):

- 1253/7 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 35 m²;
- 1253/15 dvoupodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 47 m²;
- 1253/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, ev. č. 159, HPP 76 m²;
- 1253/17 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, ev. č. 150, HPP 25 m²;
- 1253/22 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 149, HPP 26 m²;
- 1253/16 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 19 m²;
- 1253/14 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 31 m²;
- 1253/24 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 147, HPP 105 m²;
- 1253/8 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64 m²;
- 1253/39 jiná stavba, zapsaná v KN, 39 m²;
- 1253/20 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 155, HPP 38 m²;
- 1253/6 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 78, HPP 46 m²;
- 1253/23 víceúčelová stavba, zapsaný v KN, č. ev. 817, HPP 118 m²;
- 1254/5 jednopodlažní rodinný dům, nezapsaný v KN, HPP 32 m²; a
- 1254/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64 m².

Jak vyplývá z uvedeného seznamu, tak většina staveb, které jsou dnes na předmětných pozemcích, včetně stavby na Pozemku, nesplňují regulativ maximální zastavěné plochy pro stavby povolované v zahrádkové osadě, tedy zastavěnou plochu max. 25 m².

Navrhovaná regulace pro Pozemek, resp. plochu zahrádkové osady neodpovídá skutečnému stavu v území. Vlastník je toho názoru, že by nová územně plánovací dokumentace, tj. i Metropolitní plán, měly reflektovat současný stav v území, na něho navazovat a stanovovat podmínky pro budoucí využití. Nový Metropolitní plán, jako jeden z budoucích nejdůležitějších strategických dokumentů rozvoje hlavního města Prahy by tak neměl stanovovat takovou regulaci, která neodpovídá faktickému stavu, neboť takováto regulace povede pouze k návrhům na změnu Metropolitního plánu, kdy změna nemusí již mít tak komplexní navázání na okolní lokality jako je tomu v případě zpracovávání úplně nové územně plánovací dokumentace.

Vlastník v této souvislosti odkazuje i na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30.3.2016, č. j. 8 As 121/2015-53, z něhož vyplývá, že územní plán musí vycházet z řádně zjištěného skutkového stavu týkajícího se dotčeného území, jinak se může jednat o důvod pro zrušení výsledného opatření obecné povahy: *„Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území).“* Územní plán tak v důsledku nedostatečně zjištěného skutkového stavu nemůže navrhnout takovou regulaci, která bude ve svém důsledku nerealizovatelná a povede pouze k blokaci území z hlediska dalšího rozvoje a prohlubování stávajícího nevyhovujícího stavu: *„Stejně tak je třeba dát za pravdu stěžovateli v tom, že vybudování subcentra Krasice v rozsahu zahrnujícím jeho výrobní areál bylo nerealizovatelné... Kasační soud uzavřel, že popsaná situace pramení z nedostatečně zjištěného skutkového stavu... Pokud odpůrce, navíc bez řádného odůvodnění, vymezil plánované subcentrum v rozsahu zahrnujícím stěžovatelův výrobní areál, aniž by vyřešil nesoulad mezi faktickým stavem a využitím daných ploch stanoveným novým územním plánem, nedosáhl tím realizovatelnosti subcentra v předvídaném rozsahu.“*

Dle vlastníka tedy návrh Metropolitního plánu nesmí ignorovat skutečnost, že předmětné pozemky jsou v soukromém vlastnictví a jsou na něm umístěny kolaudované stavby typu rekreační objekt. Nový Metropolitní plán by měl proto navrhnout takové řešení, které přispěje ke zlepšení stavu dotčeného území, a nikoliv ke konzervaci stávajícího nevyhovujícího stavu.

Vlastník dále dodává, že jednotlivé parcely zahrádkové osady mají výměru cca 700 m², umístěním stavby o 80 m² by tak došlo k zastavění jen 11,4 % plochy pozemku, byla by tak zachována charakteristika tohoto území, kdy by drtivě převažovala zeleň nad zastavěnou plochou. Ohledně sítí Vlastník uvádí, že zahrádková osada je dopravně napojena na ulici Pod Havránkou. Z této ulice jsou vedeny do zahrádkové osady i sítě elektrického vedení, ke kterým se

severněji připojuje i vodovod. Případné navedení zbývajících sítí, popř. rozšíření stávajících je tak řešitelné bez větších obtíží.

Cílem sledovaným Vlastníkem touto námitkou je tak stanovení takové regulace, která umožní skutečný a rozumný vývoj Pozemku, resp. plochy zahrádkové osady. To by dle Vlastníka umožnění realizace staveb pro rodinnou rekreaci v mezích § 64 odst. 1 PSP umožnilo. Zároveň by došlo ke sjednocení faktického stavu v území se stavem zaneseným v Metropolitním plánu. Vlastník k tomuto dále dodává, že umístění staveb pro rodinnou rekreaci by neznamenovalo změnu charakteru zahrádkové osady, ani nutnost složitého budování inženýrských sítí.

V.

Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnil tak, jak Vlastník navrhuje, tj. změnil regulaci Pozemku, resp. zahrádkové osady tak, aby na něm, resp. v ní bylo možné realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle § 69 odst. 1 PSP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nebude vyhověno, zůstane zachováno vymezení zahrádkové osady. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Na základě výsledků veřejného projednání budou regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. V souladu s požadavkem MČ ID 2994451 bude doplněno pěší propojení.

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

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

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

Námitka

ID 3008515

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2305

Podatel | **Davidová Kateřina, Mgr., advokátka**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PCL9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008516

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2305

Podatel | **Davidová Kateřina, Mgr., advokátka**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PCL9

Lokalita | 924, 603

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka dle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon v kat. znění, proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**I. Subjekt, který námítku podává:

Spoluvlastníci níže uvedených nemovitostí.

II. Území dotčené námítkou:

Pomístní název: Beranov

Dotčená osoba č. 1 a 2 (společně dále jen „dotčené osoby“) jsou spoluvlastníky následujících nemovitostí:

1) pozemky parc. č. 1025/12, 1025/1, 1025/2, 1025/3, 1025/4, 1025/14, 1025/17, 1025/18, 1142 v katastrálním území Čimice,

2) budovy bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 1025/2 v katastrálním území Čimice,

to vše zapsané na LV č. 974 pro katastrální území **Čimice**, a dále

3) pozemky parc. č. 1374/3, 1374/5, 1374/6, 1374/7, 1374/8, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/12, 1374/14, 1374/15, 1374/16, 1374/17, 1374/18, 1374/19, 1374/25, 1374/98, 1374/108, 1374/110, 1377, 1494/2, 1744/1, 1745/3 v katastrálním území Dolní Chabry,

4) budovy bez č.p./č.e. na pozemcích 1374/5, 1374/7, 1374/8, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/98 v katastrálním území Dolní Chabry,

5) budova č.p. 723 na pozemku 1374/6 v katastrálním území Dolní Chabry,

to vše zapsané na LV č. 924 pro katastrální území **Dolní Chabry**, (společně vše dále jen „**nemovitosti**“).

III. Text námítky:

Dne 26. dubna 2022 byl zveřejněn metropolitní plán hlavního města Prahy (dále jen „metropolitní plán“ či „MP“), který zařadil nemovitosti ve vlastnictví dotčených osob do tzv. zastavitelné produkční lokality (pod čl. 62 MP).

Proti výše uvedenému metropolitnímu plánu podávají dotčené osoby tímto v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona námítku, a to vůči **zařazení** nemovitostí dotčených osob v rámci metropolitního plánu do **zastavitelné produkční lokality** jako stabilizovaného území. Dotčené osoby požadují, aby **nemovitosti**:

- **byly zařazeny do kategorie zastavitelná obytná lokalita**
- dle zákresu **příčleněny do navazující lokality 181/Nad Úvozem se strukturou heterogenní**
- aby byla daná plocha vymezena jako **samostatná transformační plocha s obytným využitím a heterogenní strukturou s upravenou výškovou regulací** na 4-6 podlaží dle grafické přílohy.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

1) Dotčené osoby nesouhlasí se zařazením nemovitostí do tzv. zastavitelné produkční lokality (ve smyslu čl. 62 ML), která jim v dané lokalitě s výhledem na další desítky let umožňuje pouze umístování budov pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum apod. nikoli však stavby pro novou bytovou výstavbu či jiné budovy občanské vybavenosti (například poliklinika či jiné zdravotnické zařízení, atd.). Dotčené osoby přitom plánují v horizontu 10 a více let změnit, s ohledem na vývoj lokality v okolí i vývoj trhu, strukturu stávající výstavby a mají tak zájem o zařazení nemovitostí do kategorie tzv. **zastavitelné obytné lokality** (dle čl. 63 MP), která prospěje občanskému využití ve vymezené oblasti. Stávající metropolitní plán, který má ambici být dlouhodobě závazným a neměnným podkladem pro dané území však tyto záměry dotčených osob v budoucnu neumožňuje a brání tím zásadně jejich dlouhodobým podnikatelským cílům a rozvoji daného území i ve prospěch obyvatel.

2) Dotčené osoby se domnívají, že pro zachování využití území v režimu tzv. zastavěné produkční lokality neexistuje v dlouhodobém horizontu relevantní důvod ani odůvodněný veřejný zájem. Důvodem k tomu je mimo jiné skutečnost, že v bezprostřední blízkosti Beranova se již nachází bytová výstavba (nad areálem dotčených osob či v těsné blízkosti ul. Ústecká), která by byla podnikatelským záměrem dotčených osob pouze rozšířena o další lokaci. Navíc lze předpokládat, že s ohledem na nedostatek bytové zástavby v Praze obecně se bude tato ve vzdálenější budoucnosti nacházet v blízkosti areálu, kdy se tento v horizontu 15 a více let může ocitnout jako průmyslový ostrůvek zcela v obklopení bytové zástavby. Logicky tak může docházet ke zvyšujícímu se napětí při vzájemném soužití mezi obytnou a průmyslovou zónou. Jedním z hlavních cílů MP je přítom předcházení konfliktů v daném území a hledání dlouhodobě přijatelných řešení. Umožněním změny na zastavitelnou obytnou lokalitu by tak bylo předejito konfliktům, jež ve vzdálenější budoucnosti mohou v místě nastat a současně by dle našeho přesvědčení byla umožněna větší flexibilita a variantnost řešení dané lokality v dlouhodobém horizontu. Obzvláště pak, kdy předpokládaná změna využití území oproti současnému stavu se předpokládá v horizontu 15 let a více, právě změna kategorie na **Samostatnou zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím**, by v dlouhodobém horizontu bylo pro danou lokalitu přínosnější a s ohledem na potencionální rozvoj města v dané lokalitě bylo i universálnější a městotvornější. Dotčené osoby by tak dle situace a celkového stavu mohli ve vzdálenějším časovém horizontu bezproblémově situaci řešit a bez dalších administrativních překážek se s problematikou jiného typu výstavby efektivně a rychle vypořádat. Naopak zůstane-li lokalita čistě produkční, samo město si tím vytvoří s ohledem na zájmy o neměnnost přijatého MP bloky, jež mohou řešení situace v místě negativně ovlivnit.

3) Přínosy podnikatelského záměru dotčených osob jsou navíc nemalé. Nová výstavba smíšeného obytného města, tedy obytných budov či jiných staveb veřejné vybavenosti, obchodů, administrativy, nerušící výroby apod. může významně přispět k pozitivnímu rozvoji a zlepšení občanské vybavenosti v dotčené oblasti, kde se například nenachází žádná zdravotnická zařízení. Zároveň by mohlo dojít k navýšení ubytovací kapacity na dotčeném území o komerčně poskytované ubytovací služby, které by dotčené osoby mohly vybudovat. Rovněž by se dotčená oblast mohla rozrůst o obchody (obchodní centrum), které se v dotčené oblasti nenachází. Výhod nové výstavby pro místní i nové obyvatele je tedy nespočet.

4) Dotčené osoby mají za to, že dané záměry jsou rovněž v souladu s politikou územního rozvoje a cíli územního plánování, stejně tak jako s požadavky na zachování urbanistických hodnot v území. Cílem Metropolitního plánu je mimo jiné zmírnění bytové krize a snížení

nákladů na celkovou infrastrukturu a ochranu krajiny, což by změna na území zastavitelné obytné lokality umožňovala.

5) S ohledem na podnikatelské záměry dotčených osob v horizontu několika let tak dotčené osoby navrhuji, aby v části oblasti Beranova (viz grafická část) kde se nemovitosti dotčených osob nachází, došlo k přeřazení z tzv. zastavitelné produkční lokality do tzv. zastavitelné obytné lokality. Nedílnou součástí této žádosti jsou tedy grafické přílohy upřesňující rozsah námi podané připomínky k MP s požadovanou úpravou řešení návrhu.

6) Současně v souvislosti s námi požadovanou funkční **změnou nesouhlasíme s nastavením výškové regulace v dotčeném území**, čemuž se věnuje naše následující námitka. Máme za to, že stávající výšková regulace neodpovídá požadavkům Metropolitního plánu na zahuštěnost zástavby a efektivnější využívání prostor k výstavbě ať již tyto slouží k využití jako zastavitelná produkční lokalita (dnes) či zastavitelná obytná lokalita (požadavek na změnu) proto požadujeme i navýšení výškové regulace v daném území- viz. naše druhá námitka.

7) **Závěr:** Nesouhlasíme se zařazením pozemků - viz grafická příloha do zastavitelné produkční lokality 603/Bera nov a požadujeme území dle zákresu příčlenit do navazující lokality 181 /Nad Úvozem se strukturou heterogenní a současně tuto plochu vymezit jako samostatnou transformační plochu s obytným využitím a heterogenní strukturou s upravenou výškovou regulací.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V souladu s vypořádáním ID 3008518 bude navýšena výšková regulace. Požadavku na vymezení obytné funkce vyhověno nebude, plocha zůstane produkční z důvodu návaznosti na regulaci dosavadního ÚP SÚ (plocha pro výrobu a skladování).

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

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

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

Námitka

ID 3008517

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2305

Podatel | **Davidová Kateřina, Mgr., advokátka**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PCQK

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Účastník zastupuje 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008518

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2305

Podatel | **Davidová Kateřina, Mgr., advokátka**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PCQK

Lokalita | 924, 603, 181

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**Námítka dle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon v kat. znění, proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)****I. Subjekt, který námítku podává:**

Spoluvlastníci níže uvedených nemovitostí.

II. Území dotčené námítkou:

Pomístní název: Beranov

Dotčená osoba č. 1 a 2 (společně dále jen „dotčené osoby“) jsou spoluvlastníky následujících nemovitostí:

1) pozemky parc. č. 1025/12, 1025/1, 1025/2, 1025/3, 1025/4, 1025/14, 1025/17, 1025/18, 1 142 v katastrálním území Čimice,

2) budovy bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 1025/2 v katastrálním území Čimice, to vše zapsané na LV č. 974 pro katastrální území **Čimice**, a dále

3) pozemky parc. č. 1374/3, 1374/5, 1374/6, 1374/7, 1374/8, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/12, 1374/14, 1374/15, 1374/16, 1374/17, 1374/18, 1374/19, 1374/25, 1374/98, 1374/108, 1374/110, 1377, 1494/2, 1744/1, 1745/3 v katastrálním území Dolní Chabry,

4) budovy bez č.p./č.e. na pozemcích 1374/5, 1374/7, 1374/8, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/98 v katastrálním území Dolní Chabry,

5) budova č.p. 723 na pozemku 1374/6 v katastrálním území Dolní Chabry,

to vše zapsané na L.V č. 924 pro katastrální území **Dolní Chabry**, (společně vše dále jen „**nemovitosti**“).

III. Text námítky:

Stávající stav:

Dne 26. dubna 2022 byl zveřejněn metropolitní plán hlavního města Prahy (dále jen „**metropolitní plán**“ či „**MP**“), který ponechal nemovitosti ve vlastnictví dotčených osob ve stávajících výškových limitech pouze 2 podlaží (u jedné budovy 4 podlaží) a nepřihlédl k připomínce podané dotčenou osobou 1 v řádné lhůtě.

Požadovaný stav:

U nemovitostí ve vlastnictví dotčených osob tyto požadují **výškové limity ve výši minim 4 popř. 6 podlaží**.

Odůvodnění

IV. Odůvodnění námítky:

Proti výše uvedenému metropolitnímu plánu tak podávají dotčené osoby v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona námítku, a to **vůči výškovým limitům ve vztahu k jejich nemovitostem**, kterou odůvodňují následovně:

1) Dotčená osoba č. 1 podala v první fázi přípravy metropolitního plánu, a to konkrétně dne 24.7.2018, připomínky vůči nastaveným výškovým limitům budov, které se nacházejí v oblasti Beranova, neboť měla za to, že tyto jsou nedostatečné a nevyhovující. V rámci připomínek dotčená osoba požadovala navýšení zastavění na nemovitostech ze dvou pater na čtyři tam, kde jsou přípustná dvě patra, a ze čtyř na šest, kde jsou nyní přípustná čtyři patra, případně navýšení na šest pater, pokud výstavba s tímto výškovým regulativem bude povolena v blízkém okolí. Svůj požadavek dotčená osoba odůvodnila tím, že v sousedství se již nachází šesti patrová budova a tudíž by se nejednalo o vytváření nové lokální dominanty, nýbrž doplnění stávající. Dotčená osoba upozornila, že má v plánu v horizontu několika let investovat do modernizace a nové výstavby nemovitostí tak, aby odpovídaly aktuálním standardům nebytové zástavby a služeb a odrážely stávající architektonické trendy.

2) Těmto připomínkám však nebylo vyhověno, neboť metropolitní plán i nadále počítá s výškovými limity tak, že předpokládá budovy maximálně o dvou až čtyřech patrech. Tento předpoklad je však

v rozporu s požadavkem dotčených osob na zvýšení tohoto limitu. V oblasti Beranova a blízkého okolí se přitom nachází běžně 4 patrové budovy popř. budovy o šesti či osmi patrech.

3) Dotčené osoby tedy požadují, aby stávající limity z dvou podlažních budov byly zvednuty na čtyř patažmo šesti podlažní budovy a stávající limity ze čtyř podlažních budov byly zvednuty až šesti podlažní budovy (nedaleko nacházející se oblast Sídliště Kobylisy II).

4) Dle mínění dotčených osob uvedený požadavek není v rozporu se současným i plánovaným stavem v oblasti a nijak ho tedy nenarušuje. Naopak plně vyhovuje základnímu cíli metropolitního plánu na zahuštěnost zástavby s možností navýšení počtu jejich obyvatel na menší lokalitě a maximální využití daného území ve prospěch stávajících i místních obyvatel a tím snížení nákladů na infrastrukturu v oblasti oproti suburbanizaci a stávajícímu plošnému rozšiřování výstavby do dalších oblastí, které doposud zastavěny nebyly a zbytečnému plýtvání s prostorem, který může být efektivně využit. Domníváme se, že umožnění zvýšení zástavby by mělo za následek vznik přirozené překážky a odstínění negativních vlivů (prach, hluk, světelný smog) dopravy z ulice Dopraváků a budoucího zamýšleného Čimického přivaděče, stejně tak jako možnost příp. většího zajištění služeb v blízkosti nového objemného komplexu stávající bytové zástavby sousedící s nemovitostmi dotčených osob. Současně by dle našeho názoru zvýšení hladiny zástavby na úroveň výškové hladiny 4 popř. 6 podlaží logicky navázalo na výškovou úroveň zástavby nacházející se severně od lokality (dnes 4 patrové vila domy s ustupujícím 5 podlažím) a zároveň by případně umožnilo při stanovení limitu na 6 podlaží vybudovat v daném území lokální dominanty navazující na výškové budovy společnosti GENIUS sousedící s nemovitostmi dotčených osob- viz. bod 1, tedy dnes již existující 6 podlažní budovu a nově budovanou 5 podlažní budovu, k níž bylo aktuálně vydáno stavební povolení. Viz grafická příloha, jež je nedílnou součástí této žádost upřesňující rozsah námi podané připomínky k MP s požadovanou úpravou řešení návrhu.

5) S ohledem na podnikatelské záměry dotčených osob v horizontu dalších let tak dotčené osoby požadují, aby v části oblasti Beranova (viz. grafická příloha) kde se nemovitosti dotčených osob nachází, došlo k navýšení výškových limitů ze stávajících 2 min. na 4 či 6 podlaží dle přiložených příloh.

6) Závěr. **Nesouhlasíme s nastavením výškové hladiny pozemků - viz grafická příloha, části lokality 603/Beranov a požadujeme navýšení této hladiny do úrovně 4 NP resp. 6 NP dle přiložené grafické přílohy.**

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Výšková regulace bude upravena na rozmezí podlažnosti 4, v jednom ze čtverců na rozmezí podlažnosti 6 v souladu se skutečným stavem. V souladu se zněním čl. 103 odst. 4 lze v lokalitách se strukturou areálů produkce výškovou regulaci navýšit u budov souvisejících s provozem areálu, max. až o 4 RNP.

Námítka

ID 3008519

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2306

Podatel | **BÜRGEROVÁ MILOSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097VYJ3

Lokalita | 661, 864, 836, 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jsem spoluvlastníkem pozemků parc. č. 205/1 v k.ú. Stodůlky, 204/16 v k.ú. Stodůlky, 204/3 v k.ú. Stodůlky, 2166/45 v k.ú. Stodůlky, 2131/514 v k.ú. Stodůlky a 2697/3 v k.ú. Stodůlky. Zmíněné nemovitosti využívám za účelem dlouhodobého pronájmu, k provozování venkovní reklamy.

Jako vlastník výše uvedených pozemků dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením §52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu územního plánu hl. m. Prahy - Metropolitní plán v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítku:

Metropolitní plán je ve své současné podobě nesrozumitelný a na jeho podkladě nelze dovodit ani to, jestli bude možné prodloužit dobu trvání stávající dočasné stavby.

Požaduji, aby bylo z textové části Metropolitního plánu zřejmé, že prodloužení doby trvání dočasných staveb, které byly realizovány na podkladě pravomocného územního rozhodnutí, stavebního povolení, nebo jiného opatření stavebního úřadu nevyvolávají změny v území a nepodléhají vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování.

Prodloužení doby trvání dočasné stavby nemůže vyvolat změnu v území, neboť se nejedná o změnu využití území nebo jeho prostorového uspořádání, nejedná se o umístění stavby ani změnu dokončené stavby ve smyslu stavebního zákona.

Tuto námítku k Metropolitnímu plánu zasílám za účelem zpřesnění jeho textové části a jasné vymezení změn, které nevyžadují vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování. Tato úprava zlepší srozumitelnost právního předpisu a odstraní jeho případné výkladové nejasnosti.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek se netýká projednávané územně plánovací dokumentace a úprav textové části, týká se následných řízení dle stavebního zákona.

Námítka

ID 3008522

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2307

Podatel | **SCHOVÁNEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OHCW

Lokalita | 283

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**NÁMITKA se týká nemovitostí, jejichž jsem vlastníkem:**

Městská část: Praha-Troja

Katastrální území: Troja

Číslo pozemků: p. č. 1253/23, 1253/30, (budova č. p. 817)

Tyto nemovitosti jsou součástí souvislé parcely u mých domů č.p. 723/9C a 817 v Praze - Troji. V druhém návrhu MP z 04/2022 jsou pozemky zařazeny do typu Zahrádková osada. Toto je v rozporu se současným stavem a funkcí pozemku i s jeho funkcí a využitím v budoucnu.

Požaduji, aby pozemky 1253/23 a 1253/30 byly označeny funkčním využitím OB - čistě obytná / zastavěná.**Odůvodnění**

Jedná se o čistě obytnou lokalitu s moderní multifunkční budovou, která na místě stojí již 70 let a byla před lety v souladu se stavebním povolením rekonstruována, je připojena na vodovod, elektřinu, kanalizaci, plyn, atd.. Nejmenuje se „rodinný dům“ neboť orwellovský urbanista lokalitě kdysi určil funkci S06 (měl jsem si zřejmě zřídit zoologickou nebo botanickou zahradu ?!).. Viz grafické ilustrace v příloze „Připomínky k návrhu Metropolitního plánu“ datované 19.7.2018.

Jde o území, které je již po dlouhou dobu mnoha desetiletí užíváno k účelu bydlení. Zařazením předmětného pozemku do území s navrhovaným funkčním využitím (OB - čistě obytné zastavěné) nedojde k nějaké skutečné změně v území, pouze stávající využití nebude neodůvodněně omezeno a ztíženo. Multifunkční budova č.p.

817 byla vybudována v padesátých letech minulého století. Parcelace pozemků byla provedena pro výstavbu rodinných domků v rámci tzv. Masarykovy čtvrti.

Vzhledem k platným zásadám územního plánování by měl být respektován způsob využití mých výše uvedených nemovitostí, jakož i moje vůle vlastníka k jejich využití, tj. pro bydlení. Toto mnou navrhované funkční využití navíc nekoliduje se žádným z veřejných zájmů ani s cíli a úkoly územního plánování, neboť, mimo jiné, a jak je zřejmé

je pozemek v současné době již zastavěn

a spolu s pozemky okolními navazuje na území pro bydlení vymezené kolem ulice Pod Havránkou. Připomínám, že můj uváděný pozemek byl předurčen pro využití jako obytný, parcelace pozemků byla provedena právě za účelem výstavby rodinných domků. Poznáménávám, že podle zákona je nutno vymezovat při územním plánování plochy nejen tak, aby nedocházelo ke konfliktům ve využívání území, ale též tak, aby účel, ke kterému jsou plochy vymezeny, mohl být reálně naplněn.

Žádám aby funkční využití mých pozemků p. č. 1253/23, 1253/30, katastrální území Trója, bylo změněno na OBYTNÁ zastavěná.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nebude vyhověno, zůstane zachováno vymezení zahrádkové osady. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Na základě výsledků veřejného projednání budou regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. V souladu s požadavkem MČ ID 2994451 bude doplněno pěší propojení.

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

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

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

Námítka

ID 3008523

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2309

Podatel | **KUBROVÁ BĚLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YC16Y

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Dotčené pozemky parc.č. 2332/17,2332/20 a 2333/4 k.ú. Stodůlky

Na dotčených pozemcích žádám**1) o změnu na zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím, rozmezí podlažnosti 2, struktura zahradního města (6)****Odůvodnění**

Akceptací připomínky dojde k logickému rozšíření stávající zástavby na konci ulice Jitrocelová a k plynulému výškovému přechodu mezi stávající zástavbou Velké Ohrady a Dalejským údolím.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Pozemky jsou součástí PP Prokopské údolí a Dalejské údolí. Jednalo by o zábor ZPF. V rozporu s koncepcí MPP, zejména s cílem omezit extenzivní růst sídel do okolní krajiny.

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

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

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

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ.

V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008530

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2310

Podatel | **MEME PIERRE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OXIY

Identifikátor podání Portálu Pražana | efq8i57t

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka do MP pozemky č.parc. 2319/8, 2319/18 a 2336/7
v k.-ú. Stodůlky

Vyjádření

Námítka do MP pozemky č.parc. 2319/8, 2319/18 a 2336/7 v k.-ú. Stodůlky

Jako vlastník pozemků č.parc. 2319/8, 2319/18 a 2336/7 v k.ú. Stodůlky podávám tímto námítku proti návrhu Metropolitního plánu týkající se lokality 967 Prokopské a Dalejské údolí. V severní části vymezené lokality navazující na lokalitu 249/Velká Ohrada žádáme o úpravu hranice předmětného území, kde dochází k zářezu nezastavitelného území do zastavitelného, resp. vyjmutí předmětných pozemků z lokality 967 – Prokopské a Dalajské údolí a přiřazení těchto pozemků do lokality 249 /Velká Ohrada a začlenění předmětných pozemků do její rozvojové plochy 413/249/2323. Jak je zřejmé ze zákresu ortofotomapy, podstatou námítky je logická úprava hranice zastavitelného území, které bude kopírovat již zrealizovanou zástavbu podél Stoličkovi ulice, na kterou předmětná lokalita navazuje. Úpravou hranice zastavitelného území nedojde k zásahu do stávajícího hodnotného prvku, naopak tím bude kopírována jeho hranice. Jak už je uvedeno výše, jde o přirozenou úpravu předmětného území a narovnání historické nepřesnosti stávajícího územního plánu.

Odůvodnění

Jak už bylo uvedeno výše, úpravou hranice zastavitelného území nedojde k zásahu do stávajícího hodnotného prvku, naopak tím bude kopírována jeho hranice. Jak už je uvedeno výše, jde o přirozenou úpravu předmětného území a narovnání historické nepřesnosti stávajícího územního plánu s ohledem na stávající zástavbu a vymezené zastavitelné území u ulice Stoličkova. Úpravu hranice zastavitelného území, resp. změnu funkční plochy SO1 na

předmětných pozemcích na plochu OB-A schválila Rada MČ Prahy 13 usnesením ze dne 5.10.2020 č. UR 0357/2020. Dovolují si tedy jako vlastník pozemků č.parc. 2319/8, 2319/18 a 2336/7 v k.ú. Stodůlky požádat o rozšíření transformační plochy 413/249/2323 v rozsahu znázorněného území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - plocha SO1. Při okraji PP Prokopské a Dalejské údolí. V návrhu MPP součást krajinného rozhraní. Neschválený podnět na změnu dosavadního ÚP SÚ č. 101/2020.

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

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

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek

byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

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

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

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

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

Námítka

ID 3008534

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2312

Podatel | **DJEMEL LUDMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0988RGP

Identifikátor podání Portálu Pražana | ettjhaun

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Konstatuji, že návrh v sousedství zastavěné lokality 251/Holyně v sousedství komunikace Za Knotkem není vyhovující z pohledu reality místní situace, vlastníků pozemků a místních obyvatel. Navrhuji rozšířit zastavěnou lokalitu 251/Holyně zahrnutím uceleného pásu sousedících pozemků 1785/8, 1785/7, 1785/9, 1785/10 k.ú. Hlubočepy do rozvojové plochy 413/251/2164. Ačkoli pozemky spadají do katastru Hlubočepy, jsou logickou součástí obce Holyně, kterou z východní strany uzavírají. Zástavba v tomto pásmu umožní harmonické ukončení vesnické struktury Holyně.

Odůvodnění

Ačkoli pozemky spadají do katastru Hlubočepy, jsou logickou součástí obce Holyně, kterou z východní strany uzavírají. Zástavba v tomto pásmu umožní harmonické ukončení vesnické struktury Holyně. Nepatřičnost tohoto pásu vedeného jako krajinného dokládá i skutečnost, že jej po desetiletí definuje vyasfaltovaná otočka autobusu a stanoviště kontejnerů tříděného odpadu. V územním plánu staršího data bylo již toto území navrženo jako zastavitelné. Historicky uvedená parcelní čísla byla již v roce 1996 po vydání souhlasu stavebního úřadu v rámci procesu jejich změny na stavební jako dílčího protiplnění ze strany MČ Praha 5 za jejich dlouholeté bezplatné užívání a za následný převod pozemku 1785/12 pro účely točny autobusu MHD. Tento proces nebyl dokončen. Změna bude reflexí logiky a charakteru území v situaci, kdy jsou pozemky užívány jako zahrady s od okolních polí jsou odděleny oplocením.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Zábor ZPF, nesoulad s urbanistickou studií Nový Barrandov, kontinuita s ÚP SÚ.

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

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

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

plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

ID 3008547

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2315

Podatel | **LICHTENŠTEJNOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097S7E4

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Uplatňuji Námítky proti Metropolitnímu plánu /MPP/ v termínu, jako přímý majitel výše uvedené parcely. Týká se Z 3833 a Z 3563, Z 2929 MHMP a tím i podkladové Studie od A69- Fáze I.II. Barrandov. Tyto změny vůbec neprošly veřejným projednáváním a byly rovnou zaneseny do MPP přesto, že jsou probíhající a neukončené. Proč tedy v MPP není obsažena i naše Z 2873, která je na stejné úrovni?

Pozemek jsme zakoupili **r.2007** po konzultaci se Stavebním odborem MČ Prahy 5 s tím, že jsme s jejich souhlasem podali žádost o změnu nyní již Z **2873** MHMP . Byli jsme dále souhlasnými stanovisky příslušných státních orgánů /MČ P5, MHMP / ujišťování, že jsme zařazeni do plochy **OB-k** bydlení. Za tu dobu 15 let bylo MČ P5 zhotoveno postupně **5 kusů** rozdílných Studií na to samé - sídliště Barrandov. Ve všech byla naše parcela **určena** k zástavbě RD. /5 ks Studií - příloha /.

1. Jaké bylo naše rozčarování, když po této době 15 let našeho čekání, nechala MČ P5 a IPR zhotovit tajně a v době tvrdého- **Lockdownu Covid 19 v r. 2020-** Studii č.6, na to samé od A69- arch. Redčenka. V ní naše parcela skončila ani jako je v ÚP Prahy dosud- **NL** louky a pastviny, ale vystrčili nás úplně mimo- do ZMK a veřejné RTP !!! **Nesouhlasíme s přeměnou naší parcely 1184/40 z NL na - ZMK nebo na cokoliv v tomto smyslu nestavebním a veřejným- v Metropolitním plánu Prahy!!! Pouze souhlasíme se změnou na OB !!!!**

2. Dále jsou v MPP u parcel v těsném sousedství našeho pozemku viditelné změny. A to **p.č. 1184/67** - místo dosud platného ÚPP z OB- je přeměna na S01,3. Poškozuje to charakter našeho pozemku, kdy jsme byli na hraně zastavitelnosti. Přeměnou na veřejné SO 1,3 bychom hranici s OB ztratili. Pozemek uprostřed ZMK bychom nikdy nekupovali! **Nesouhlasíme s touto přeměnou z OB na SO 1,3 na**

**této celé sousední parcele v Metropolitním plánu Prahy.
Poškozuje nás to. Zachovat platné OB!!!**

3. Totéž u druhé sousední parcely- **p.č.1184/4** je proveden ten sám podraz. Z OB - dokonce změna na VOP . Bývalí majitelé nesouhlasili a tak devel. Finep jejich parcelu od nich vykoupil, /katastr r.08/2021/. Vodní nádrž tam bez našeho souhlasu nesmí vzniknout. Snižuje to a poškozuje tak velmi hodnotu naší parcely. Spolek Za lepší Barrandov to v článku vystihl nejlépe ve smyslu- nechceme komáry a zápach z tohoto jezírka u nás, přesuňte to! A tak k nám dolů k soukromníkům? **Nesouhlasíme s touto změnou z OB na VOP na této celé sousední parcele v Metropolitním plánu Prahy. Zachovat platné OB!!**

4. Schvalování Studie A69 I.II. fáze probíhalo nestandardně urychleně a vše v době **Lockdownu**. My nemohli přijet, ubytovat se v hotelu a vůbec se osobně účastnit celého procesu. Já čekám na naši Z **2873** 15 let, ale změny dle podkladu Studie od A69 a to **Z3833,Z3563 a zapracování do MPP** - proběhly" fofrem" během 1 roku, viz níže. Měly totiž podporu přímo z IPRU MHMP a od Arch. Hlaváčka / ÚR MHMP/ pro kolegu Redčenka z A69. Lze vše přímo vyčíst ze **stenozápisu** ZMHMP ze dne 15.10.2020, kde Arch. Hlaváček tlačí na zastupitele na str. 75, bod č.22. Tisk Z-8716 cituji....**prosím o podporu**, Je za tím spousta času, je to skvozná Studie od A69, obrovské množství kilowat hodin práce, **prosím o podporu**... a bylo odsouhlaseno. Není to protlačování a střed zájmů, třeba i korupce? Já jsem se nesměla kvůli Covid 19 zúčastnit projednávání a tudíž jsem neměla tu výhodu pana náměstka přímo rozhodování ovlivňovat. Toto je ponižující, nechutné a nemělo by se to veřejně v zastupitelstvu dít ani pardonovat. **Nesouhlasíme s takovým schvalováním Změn!!!** Copak těch **5 ks předešlých Studií, kde jsme my byli Již v OB** nezabralo také hodně práce a času architektům ? Hlavně je toto zase další tahání peněz z kapes daňových poplatníků a na to samé.

5. Co znamenají v MPP změny ze ZMK na OB na parcelách u RD **již bydlících** lidí na P5? **Kde** jsou k dohledání jejich žádosti o tyto změny k MPP ??? **Já 15 let čekám**, můj pozemek je ostatní jiná a i **připravená** možná stavební plocha . U nich bude nutné žádat nejprve o vyjmutí z drahocenné zemědělské půdy .Tyto parcely byly dohodou a spekulativně zakoupeny až v r.2018 / viz katastr/ k tomuto účelu. Je tím snížen místně poměr ZMK a OB v náš **neprospěch** **Nesouhlasíme s těmito novými změnami v Metropolitním plánu Prahy u p.č. 1792/154-75 v k.ú. Hlubočepy P5-a to z přeměny ZMK /zemědělské půdy/ nově na OB - bez jakéhokoliv projednání !!!**

Pokud nebude naše parcela zařazena do OB, **zůstane** zatím v NL veřejně nepřístupná a jen pro pastvu. A my se budeme bránit další

cestou. Bez našeho souhlasu z ní Okružní park ani jiná nestavební a veřejná rekreační plocha a ZMK- nemůže být. My řešíme 15 let čekáním **na Z 2873 své vlastní dvougenerační bydlení**, které v ČR nemáme. **Ústava ČR nám** -na rozdíl od některých nynějších politiků- toto Právo přímo zaručuje. Naše parcela je umístěna blízko zastávky tramvaje, polikliniky a lékařů, nákupů. Jako důchodce bych si tyto výhody bydlením poblíž, ve svých letech již zasloužila.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Hranice zastavitelného území vymezena dle urbanistické studie Nový Barrandov.

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

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

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného

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

Námítka

ID 3008548

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2317

Podatel | **BARTŮŇEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0978WV4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námitka

ID 3008549

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2317

Podatel | **BARTŮNĚK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0978WV4

Lokalita | 937, 150

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

VyjádřeníVymezení území: **parc.č. 238/73, k.ú. Pitkovice**

Text a odůvodnění námitky:

Z pozice vlastníků výše uvedeného pozemku podávám tímto námitku
- nesouhlas s vymezením tohoto pozemku do nezastavitelných ploch.

Důvodem je skutečnost, že pozemky jsme získali v rámci restituce, jako náhradu za státem vyvlastněné stavební pozemky. Předpokládali jsme, že výše uvedené pozemky, které jsou v současném platném územním plánu vedeny částečně v kategorii OP/OB-A, tedy jsou v územní rezervě s využitím plochy čistě obytné, plochy bydlení a částečně v kategorii OP/S03,4,5, tedy jsou v územní rezervě s využitím plochy částečně urbanizované rekreační plochy, budeme využívat pro výstavbu a potřeby našich rodin.

Žádáme tímto o zapracování pozemku do MPP jako pozemku určeného k částečně k zastavění, na kterém by v budoucnu bylo možné realizovat výstavbu pro OB s částí pro SO, vše v kontextu se současným platným územním plánem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Dotčené území se nachází na ZPF I. třídy ochrany. Pro zábor a vymezení nových zastavitelných ploch nebyl prokázán dostatečný veřejný zájem. Územní rezerva OB-A; S03,4,5 vymezená v ÚP SÚ na dotčeného pozemku není návrhem, nevyplývají z ní právní nároky na její využití. Nepřevzetím územní rezervy do MPP nedochází k poškození vlastníka.

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

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

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

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

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

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

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

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku

a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamena to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008796

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2317

Podatel | **BARTŮNĚK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979BJI

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námitka

ID 3008798

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2317

Podatel | **BARTŮŇEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979BJI

Lokalita | 947

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Z pozice vlastníků pozemku parc. č. 4101/27 podávám tímto námitku – nesouhlas s vymezením tohoto pozemku do nezastavitelných ploch.

Žádám tímto o zapracování pozemku do MPP jako pozemku určeného k zastavění, na kterém by v budoucnu bylo možné realizovat výstavbu pro OB s částí VV.

Odůvodnění

Důvodem je skutečnost, že pozemky jsme získali v rámci restituce, jako náhradu za státem vyvlastněné stavební pozemky. Předpokládali jsme, že výše uvedené pozemky, které jsou v současném platném územním plánu vedeny v kategorii OP/OB-A, tedy jsou v územní rezervě s využitím plochy čistě obytné, plochy bydlení, budeme využívat pro výstavbu rodinných domů pro naše děti a vnoučata.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený

zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jednalo by se o nadměrné vymezení nových zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných, vedoucí k záboru ZPF (zde evidovány investice do půdy - odvodnění). Územní rezerva vymezená v ÚP SÚ není návrhem, nezakládá závazné funkční využití dotčené plochy v budoucnu a nevyplývá z ní nárok na náhradu. Nepotvrzením územní rezervy v MPP nedochází k poškození vlastníka.

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

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

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

v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3008551

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2319

Podatel | **ŠAREŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097AY92

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008602

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2319

Podatel | **ŠAREŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097AY92

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Požadujeme, aby bylo v rámci projednávání námitek MPP Letišti jako komerčnímu subjektu, který je obchodní korporací podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech uloženo, aby pro schválení MPP s námi mělo smluvně vypořádané majetkoprávní vztahy.

Odůvodnění

Odůvodnění způsoby využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. V lokalitě převažují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města.

Lokalita

je tvořena zejména plochami letiště, nezpevněné plochy s vegetací jsou zde převážně plochami doplňkovými a slouží především k zajištění

jeho provozu. Stanovením lokality jako zastavitelné produkční Metropolitní plán respektuje a chrání toto využití s vyšší mírou zátěže území a i

s ohledem na polohu lokality ve městě a dostupnost kapacitní infrastruktury zde stanovuje produkční využití.

Námítka ke způsobu využití.

z tvrzení, že lokalita je vymezená jako zastavitelná produkční pro průmyslové, logistické a technické zázemí města s vyšší mírou zátěže území a

že již dnes je lokalita tvořena zejména plochami Letiště, které slouží především k zajištění jeho provozu, je zřejmé, že i bez schváleného MPP

Letiště ve svém rozvoji již dnes dosahuje svého cílového stavu - dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, produkční lokality

Letiště Václava Havla se strukturou areálu produkce definovaného MPP.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Vypořádání majetkoprávních vztahů s komerčním subjektem není předmětem projednání navrhované územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3008603

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2319

Podatel | **ŠAREŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979J8H

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008608

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2319

Podatel | **ŠAREŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979J8H

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítky k Metropolitnímu plánu HI. Města Prahy

Námítka se týká pozemků parc. č. 2850 a 2841/3 v k. ú. Ruzyně Praha 6, které se nachází uvnitř Areálu Letiště Václava Havla

Lokalita MPP č. mapového listu 411 / 604 / 2236.

Námítka k odůvodnění typu struktury

V odůvodnění typu struktury není nikde zmíněna existence civilní lokality stavební OB a ZVO (rodinné domy, chaty a zahrady). Naše pozemky jsou podle stávajícího ÚP sice stavební, ale pro hladký rozvoj Letiště na nich nemůžeme postavit vůbec nic. Zásadním způsobem nesouhlasíme být součástí uzavřených areálů produkce. Předmětné nemovitosti jsou ve vlastnictví soukromých vlastníků nikoliv Letiště. Tyto zásadní dopady, které si Letiště svým rozvojem vynucuje, na náš majetek s námi Letiště nikdy neprojednávalo.

Požadujeme buď vyjmutí z uzavřeného a oploceného Areálu Letiště Praha a plnou integraci k Hlavnímu městu se zachováním všech běžných občanských práv bez omezení, nebo před nabytím platnosti - účinnosti MPP řádné majetkoprávní vypořádání, které by ve smyslu Listiny základních práv a svobod čl. 11 naše stávající i další poškozování kompenzovalo a aby byl Letišti umožněn legitimní rozvoj i v této oblasti.

Odůvodnění

Odůvodnění typu struktury.

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. Struktury lokalit tvoří především uzavřené areály. Veřejná prostranství

vymezují stavební bloky velkého měřítka a jsou zpravidla ohraničena plotem nebo jejich hranice není jasně čitelná. Zástavba je strukturálně

neustálená, reaguje na využití areálů, na aktuální potřeby a technologické postupy. Účelem vymezení lokality se strukturou areálů

produkce ie zachování vysoké míry flexibility území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pozemky byly dle dosavadního ÚP SÚ vymezeny v ploše ZVO-E (zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní). Hlavním využitím tohoto území byly „plochy pro umístění areálů a komplexů specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení“. Ani další podmínky využití nepřipouštěly využití k bydlení či rekreaci (rodinné domy, chaty, zahrady). Regulace dosavadního ÚP SÚ stanovovala podmínky využití území co do funkčního využití obdobně jako MPP. Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat v souladu s čl. 61 odst. 7 textové části. Změna způsobu využití území a možnost rozvoje bydlení nad rámec limitů dle čl. 61 odst. 7 nebyla s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnocena jako převažující zájem. Územní plánování nestanovuje majetkové poměry v území.

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

Požizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3008638

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2319

Podatel | **ŠAREŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097AY7C

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008641

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2319

Podatel | **ŠAREŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097AY7C

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**Námítky k Metropolitnímu plánu HI. Města Prahy**

Námítka se týká pozemků parc. č. 2850 a 2841/3 v k.ú. Ruzyně Praha 6, které se nachází uvnitř Areálu Letiště Václava Havla

Lokalita MPP č. mapového listu 411 / 604 / 2236.

Námítka k odůvodnění předpokládaných záborů zemědělského půdního fondy.

Tvrzení, že plocha v MPP je vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití území jako součást rozsáhlé transformační plochy s produkčním

využitím a dotváří tak ucelené území pro rozvoj letiště a přidružených provozů. Veřejným zájmem je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území a celkového přeuspořádání území je účelové a zavádějící, protože záměrně nezahrnuje a neřeší životní situace občanů, kteří jako soukromí vlastníci nemovitostí v Areálu Letiště mají svá nezcizitelná majetková práva ve smyslu Listiny základních práv a svobod

Čl. 11. Návrh pro zábor ZPF podává vlastník, nebojím zmocněný zástupce. Se zábořem ZPF tak jak je definován v požadavku LVH zásadně

nesouhlasíme, protože s námi nikdo z Letiště VH v této věci nikdy nejednal.

Požadujeme, aby bylo v rámci projednávání námitek MPP Letišti jako komerčnímu subjektu, který je obchodní korporací podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech

a družstvech uloženo, aby pro schválení MPP s námi mělo smluvně vypořádané majetkoprávní vztahy.

Odůvodnění

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1321/604/40

Naše pozemky se nachází v místě, které LVH určilo, že je transformační zastavitelná plocha navržená pro produkční využití a proto jí určilo k

záboru ZPF. Zástupci LVH tvrdí, že se jedná o soubor více ploch velmi různorodého tvaru i rozsahu. V platném územním plánu se jedná o části

zastavitelných ploch zvláštních komplexů občanského vybavení, ploch pro dopravní infrastrukturu nebo pro krajinnou zeleň doprovázející dopravní stavby, avšak opět nikde neuvádějí, že některé pozemky jsou stále ve vlastnictví občanů, kteří mají své potřeby, zájmy, právo na

pokojný stav a zejména právo vlastnit a svá práva realizovat a uplatňovat. Plocha v MPP je vymezena z důvodu sjednocení charakteru

a využití území jako součást rozsáhlé transformační plochy s produkčním využitím a dotváří tak ucelené území pro rozvoj letiště a přidružených

provozů. Veřejným zájmem je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území a celkového přeuspořádání území.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek na zajištění vypořádání majetkoprávních vztahů není předmětem projednání návrhu nového územního plánu ani územního plánování vůbec.

Námitka

ID 3008695

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2319

Podatel | **ŠAREŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979G9X

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008709

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2319

Podatel | **ŠAREŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979G9X

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření**Námítky k Metropolitnímu plánu HI. Města Prahy**

Námítka se týká pozemků parc. č. 2850 a 2841/3 v k. ú. Ruzyně, Praha 6, které se nachází uvnitř Areálu Letiště Václava Havla

Lokalita MPP č. mapového listu 411 / 604 / 2236.

Námítka k současnému stavu a východiskům řešení.

Cílem Letiště je ovládnout vyznačené území a vytvořit uzavřený areál, který mu bude trvale poskytovat svobodné možnosti pro jeho další rozvoj.

Tento záměr dokládá i jejich tvrzení, že na východě a ještě také částečně na jihovýchodě jsou rozsáhlé plochy, které mají vysokou míru potenciálu a záměrem Letiště je jejich transformace a další rozvoj.

Požadujeme, aby bylo v rámci projednávání námitek MPP Letišti jako komerčnímu subjektu, který je obchodní korporací podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech uloženo, aby pro schválení MPP s námi mělo smluvně vypořádané majetkoprávní vztahy.

Odůvodnění**1/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ**

Lokalita Letiště Václava Havla je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména využití. Vymezení lokality vychází z

hranic areálu produkce a veřejných prostranství k němu náležejících. Lokalita se nachází na rovinatém terénu západně od Pražského

okruhu. Jde o mezinárodní letiště. První část výstavby letiště probíhala v letech 1933-1937 dle projektu arch. Adolfa Benše a Kamila Roškota. Projekt byl oceněn na Mezinárodní výstavě umění a techniky v Paříži v roce 1937. Na letiště byla přemístěna veškerá civilní doprava z Letiště Praha-Kbely. Další modernizace proběhla v 50. letech a mezi lety 1960-1968 byl areál rozšířen o část „Sever“ s novou odbavovací halou dle návrhu Karla Filsaka a Karla Bubeníčka. V letech 1989-1993 proběhla rekonstrukce severní odbavovací budovy dle návrhu architekta Petra Franty a Michala Brixu. Posledním rozšířením byl Terminál 2 v roce 2006 dle návrhu firmy Nikodém a Partner a budova energetického dispečinku dle návrhu Z. Jirana a M. Kohouta. Dráhový systém tvoří tři vzletové a přistávací dráhy, jedna je trvale pro vzlety i přistání uzavřena, používá se jako pojezdová dráha a pro parkování velkých letadel, další dvě dráhy mají směr severozápadjihovýchod. Letiště se skládá ze 4 terminálů ve dvou částech. Rozsáhlé plochy ve východní a částečně jihovýchodní části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci rozvoj.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Vypořádání majetkoprávních vztahů s komerčním subjektem není předmětem projednání navrhované územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3008744

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2319

Podatel | **ŠAREŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097AYAX

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008745

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2319

Podatel | **ŠAREŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097AYAX

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření**Námítky k Metropolitnímu plánu hl. Města Prahy**

Námítka se týká pozemků pare. č. 2850 a 2841/3 v k.ú. Ruzyně Praha 6, které se nachází uvnitř Areálu Letiště Václava Havla

Lokalita MPP č. mapového listu 411 / 604 / 2236.

závěr:

Jsme lidé dobré vůle a podporujeme pokrok. V zásadě podporujeme i rozvoj Letiště VH i vznik a provoz nové RWY To co si přejeme, je pokojný stav. Přejeme si, aby Magistrát po mnoha desítkách let ukončil naše neustálé sledování Úředních desek s vyvěšenými Oznámeními, Vyhláškami atd. o Letišti, na které musíme písemně reagovat, i když nám na ně nikdy nikdo neodpoví natož, aby naše námítky či prosby vzal v na vědomí, nebo jim dokonce vyhověl. Scházení se se sousedy a soustavné diskuze o Letišti nesnášíme a velice nás obtěžují. Vy máte moc ukončit ty naše neustálé diskuse o tom, jak nás blokují a poškozují, co zase vymysleli, co nám zatajili, jaký pamflet nám předložili, jaké nesmysly nám říkali nebo napsali aby nás uvedli v omyl, a jak Magistrát a Měst. část Praha 6 nezajímáme a jak trvale přehlíží zájmy a potřeby svých občanů.

Navrhujeme, aby Mag. hl. města Prahy prostřednictvím svých úředníků využil svoje kompetence a moc a v rámci projednávání námitek uložil Letišti VH, jakožto komerčnímu subjektu, jež je obchodní korporací podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, aby před schválením MPP doložilo, že má smluvně vypořádané majetkoprávní vztahy s občany. Jakožto soukromými vlastníky nemovitostí.

Vyhověním tomuto našemu pragmatickému a logickému požadavku pomůžete Letišti vyřešit a ukončit trvale přehlížené, neřešené

a neustále odsouvané problémy soukromých vlastníků, což konečně LVH umožní připojení tohoto zájmového území. Zcelení celého území tak umožní plný rozvoj tohoto území a naplno využít vysokou mírou Jeho potenciálu pro plánovaný rozvoj Letiště Václava Havla.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Vypořádání majetkoprávních vztahů s komerčním subjektem není předmětem projednání navrhované územně plánovací dokumentace.

Námitka

ID 3008747

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2319

Podatel | **ŠAREŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097AY87

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008748

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2319

Podatel | **ŠAREŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097AY87

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření**Námítky k Metropolitnímu plánu HI. Města Prahy**

Námítka se týká pozemků parc. č. 2850 a 2841/3 v k.ú. Ruzyně Praha 6, které se nachází uvnitř Areálu Letiště Václava Havla

Lokalita MPP č. mapového listu 411 / 604 / 2236.

Námítka k protichůdným údajům v MPP viz. níže

V MPP se nachází protichůdné údaje jako např.:

•900 / Veřejný zájem

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

proti tomu

900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

910-610/-/2 Pražský okruh, stavba č. 518 (Ruzyně - Suchdol)

910-610/-/20 Komunikační propojení Drnovská - K Letišti

910-610/-/30 Komunikační propojení MÚK Hostivice (D6) - Dlouhá Míle

910-611/966/1012 Přestavba mimoúrovňové křižovatky Aviatická - D7 (Lipská)

910-622/-/4 Tramvajová trať Dědinská - Dlouhá Míle - Terminál 3 - Prague Airport Park

910-623/604/1202 Autobusové nádraží Dlouhá Míle

910-624/604/1101 Parkoviště P + R - Dlouhá Míle

910-630/-/51 Železniční trať Praha - Letiště

910-630/-/8 Železniční trať Praha - Kladno

910-630/604/1010 Železniční stanice/zastávka Praha-Dlouhá Míle

910-630/604/1019 Železniční stanice/zastávka Praha-Letiště Václava Havla

910-660/-/1 Nová paralelní dráha (RWY 06R/24L) na Letišti Václava Havla Praha

- Stejně tak je to i s 600 / Dopravní infrastruktura

- Individuální regulativy nejsou stanoveny,*

a jinde v MPP se dozvíme, že tomu tak není.

Tuto skutečnost považujeme za účelovou a záměrně matoucí, která má, vytvořit zdání, že se v areálu LVH nic podstatného neděje a pak v klidu a tichosti dojde ke schválení všeho potřebného.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Neobsahuje konkrétní požadavek na úpravu návrhu. Při kliknutí na lokalitu se zobrazuje výpis individuálních regulativů vztažených k celé lokalitě. V krycím listu lokality jsou kromě individuálních regulativů k lokalitě vypsané i všechny dílčí prvky zasahující do prostoru lokality.

Námítka

ID 3008750

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2319

Podatel | **ŠAREŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979GAS

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008751

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2319

Podatel | **ŠAREŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979GAS

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Vyjádření**Námítky k Metropolitnímu plánu HI. Města Prahy**

Námítka se týká pozemků pare. č. 2850 a 2841/3 v k.ú. Ruzyně Praha 6, které se nachází uvnitř Areálu Letiště Václava Havla

Lokalita MPP č. mapového listu 411 / 604 / 2236.

Námítka k protichůdným údajům v MPP

604 / Letiště Václava Havla - *V místě se nenachází žádná transformační nebo rozvojová plocha.*

•411/604/2236 - ZASTAVITELNÁ TRANSFORMAČNÍ PLOCHA
O ROZLOZE 825 233m²

•Míra využití: plochy doplňující stávající struktury

•Typ struktury: struktura areálů produkce

•Způsob využití: produkční

•Zastavitelnost z velikosti plochy: nestanovuje se

námítka k protichůdným údajům v MPP viz. přiložený obrázek.

•MPP na straně jedné tvrdí, že: 604 / Letiště Václava Havla

V místě se nenachází žádná transformační nebo rozvojová plocha.

•MPP však na straně druhé tvrdí, že: 411/604/2236

•ZASTAVITELNÁ TRANSFORMAČNÍ PLOCHA O ROZLOZE 825
233

- Míra využití: plochy doplňující stávající struktury
- Typ struktury: struktura areálů produkce
- Způsob využití: produkční
- Zastavitelnost z velikosti plochy: nestanovuje se

Tuto skutečnost považujeme za účelovou a záměrně matoucí, která má, vytvořit zdání, že se v areálu LVH nic podstatného neděje a pak v klidu a tichosti dojde ke schválení všeho potřebného.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Neobsahuje konkrétní požadavek na úpravu návrhu. Při kliknutí na lokalitu se zobrazuje výpis individuálních regulativů vztažených k celé lokalitě včetně výpisu všech vymezených TR ploch.

Námitka

ID 3008568

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2325

Podatel | **CZOKOVÁ MARTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OP00

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námitky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

I. Obsah námítky

Podatel nesouhlasí s tím, aby byly jeho pozemky pare. č. 489/1, k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtového parku. Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím.

II. Území dotčené námitkou

Výše uvedené pozemky v k. ú. Troja, které jsou součástí lokality 894/Nad Trojou.

III. Údaje 2 katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele

Podatel je spoluvlastníkem výše uvedených pozemků, zapsaných na LV č. 222. v k. ú. Troja.

Odůvodnění

IV. Odůvodnění námítky

a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace

Předmětné pozemky představují rozsáhlé území (cca 30 ha), přičemž jsou výhradně v soukromém vlastnictví fyzických a právnických osob. Současný stav území je **nevyhovující**, neboť velký podíl zelených ploch tvoří neperspektivní, neudržovaná a neproniknutelná zeleň,

kteřá vytváří prostor pro černé skládky a poskytuje útočiště pro sociálně nepřizpůsobivé a osoby a s tím spojené společensky nebezpečné jevy.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století (k tomu viz níže bod e) těchto námítek). V roce 2005 byla vlastníky pozemků zpracována Zpráva o devastaci usněmi v prostoru terasy Velká skála, k. ú. Troja, která již tehdy poukazovala na **nevyhovující stav území** způsobený nesouladem mezi zájmy vlastníků pozemků a platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚPSÚ“).

Dne 6. 5. 2008 přijalo Zastupitelstvo MC Praha Troja usnesení č. 103, jímž byl schválen návrh na pořízení změny ÚPSÚ v lokalitě pod Havránkou, směřující k možnosti umístění umírněné obytné zástavby na dotčených pozemcích.

V lednu 2013 podepsal starosta MC Praha Troja a vlastníci pozemků společné prohlášení, které zahájilo proces vzájemného porozumění mezi MČ a vlastníky pozemků. Vlastníci vyšli vstříc snaze MC o částečnou revitalizaci území (tzv. Vackova sadu) a zároveň bylo sděleno, že území bude komplexně řešeno z hlediska krajinného, rekreačního a rezidenčního.

Dne 14. 11. 2013 bylo v rámci připomínek k návrhu zadání nového MPP přijato usnesení Zastupitelstva MC Praha Troja č. 94, které žádá Institut plánování a rozvoje (dále jen „IPR“) o zpracování koncepční rozvahy na využití předmětného území.

Studie „**Územní rozvaha Troja — Velká skála**“ byla pro IPR zpracována v prosinci 2014. V této studii byl konstatován jednak stávající nevyhovující stav území, jednak byl vysloven závěr, že území má potenciál kvalitního residenčního bydlení a že pomocí architektonické stavební regulace v něm lze vytvořit kvalitní místo k životu a současně zlepšit stav území (včetně například zajištění funkcí nefunkčních prvků USES).

Závěry z této studie byly následně promítnuty i do návrhu nového MPP. Návrh MPP pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona, zveřejněný v dubnu 2018, vymezoval na předmětných pozemcích zastavitelnou lokalitu **404/Pusté vinice pro obytné využití a s rozmezím podlažnosti 2 (1—2 NP) a strukturou 06 (zahradní město)**. Taková regulace by nepochybně umožnila kompletní revitalizaci daného území, včetně krajinných prvků, při realizaci umírněné obytné zástavby (např. formou zelené obytné krajiny, tj. jednotlivých rodinných domů urbanisticky vhodně zasazených do krajiny).

Zcela v rozporu s předchozím výše popsaným vývojem, jakož i závazky vyslovenými v rámci jednání s vlastníky, však Zastupitelstvo

MČ Praha Troja přijalo dne 24. 7. 2018 usnesení, jímž schválilo připomínky k návrhu MPP.

MČ Praha Troja v závěru své připomínky zaevidované pod č. 2905314 poukazuje na nutnost zpracování územní studie či regulačního plánu, bez kterých dle jejího názoru nelze souhlasit se zástavbou v dané lokalitě. Podatel se takové myšlenky nebrání a v případě stanovení zpracování územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, se zavazuje na této dokumentaci podílet. Na základě připomínek MČ Praha Troja nicméně došlo k úpravě návrhu MPP tak, že byla lokalita 404/Pusté Vinice vypuštěna a předmětné pozemky byly vymezeny jako součást nezastavitelné lokality 894/Nad Trójou.

Takový postup nicméně **zcela popírá výše uvedený kontinuální vývoj**, který směřoval ke koordinaci zájmů soukromých vlastníků se zájmy městských částí i hl. m. Prahy, a který by vytvořil podmínky pro zlepšení stavu území, a to jak z hlediska krajinného a rekreačního, tak z hlediska rezidenčního. Podatel jako vlastník dotčených pozemků tedy s aktuálním návrhem MPP nesouhlasí, což dále odůvodňuje následovně.

b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití

Aktuální návrh MPP v předmětné lokalitě navrhuje **čtvrťový park**. Podle čl. 85 textové části návrhu MPP má čtvrťový park plnit „úlohu významného místa pro rekreaci nemina pro obyvatele a návštěvníky dané části města a částí bezprostředně sousedících.“ Návrh MPP tedy zřejmě předpokládá, že se bude jednat o veřejně přístupné místo určené pro rekreaci obyvatel a návštěvníků dané lokality. V této souvislosti je nicméně nutné zdůraznit, že tyto pozemky jsou ve vlastnictví podatele a dalších soukromých osob. Zároveň návrh MPP **neobsahuje žádné nástroje k tomu, aby bylo zabezpečeno, že tento park v daném území skutečně bude vybudován**. Podatel jako soukromý vlastník je přitom oprávněn vykonávat své vlastnické právo v souladu s aktuálním stavem území a platnými právními předpisy, avšak nemůže být nucen, aby na svých soukromých pozemcích realizoval park, tedy zejména nemůže být bez dalšího nucen k tomu, aby provedl nezbytnou revitalizaci daného území, a aby na svých pozemcích strpěl pohyb cizích osob.

Současně navrhované funkční využití **neumožňuje podateli využít své pozemky jiným smysluplným způsobem** (např. pro zmiňovanou umírněnou obytnou výstavbu), který by přispěl k celkové revitalizaci a zlepšení stavu území. Výsledkem je tedy patová situace, kdy je dotčené území v k. ú. Troja zablokováno a dochází pouze ke **konzervaci nevyhovujícího stavu území**, který zahrnuje další degradaci zeleně, neprostupnost území a výskyt sociopatologických jevů.

Podatel v této souvislosti odkazuje i na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, z něhož vyplývá, že územní plán musí vycházet z **řádně zjištěného skutkového stavu týkajícího se dotčeného území**, jinak se může jednat o důvod pro zrušení výsledného opatření obecné povahy; „*Přestože nový územní plán s sebou ty své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území).*“ Územní plán tak v důsledku nedostatečně zjištěného skutkového stavu nemůže navrhnout takovou regulaci, která bude ve svém důsledku nerealizovatelná a povede pouze k blokádě území z hlediska dalšího rozvoje a prohlubování stávajícího nevyhovujícího stavu; „*Stejně tak je třeba dát za pravdu stěžovateli v tom, že vybudování subcentra Krasice v rozsahu zahrnujícím jeho výrobní areál bylo nerealizovatelné... Kasační soud uzavřel, ty popsaná situace pramení z nedostatečně zjištěného skutkového stavu ... Pokud odpůrce, navíc bez řádného odůvodnění, vymezil plánované subcentrum v rozsahu zahrnujícím stěžovatelův výrobní areál, aniž by vyřešil nesoulad mezi faktickým stavem a využitím daných ploch stanoveným novým územním plánem, nedosáhl tím realizovatelnosti subcentra v předvídaném rozsahu.*“

Dle podatele tedy návrh MPP nesmí ignorovat skutečnost, že předmětné pozemky jsou v soukromém vlastnictví podatele a dalších subjektů a že tedy zamýšlený čtvrtkový park nelze vybudovat bez součinnosti s vlastníky pozemků. Nový MPP by měl proto navrhnout takové řešení, které přispěje ke **zlepšení stavu dotčeného území a nikoliv ke konzervaci stávajícího nevyhovujícího stavu**.

Za regulaci, která by nepochybně zlepšila stav území, lze považovat i začlenění předmětných pozemků do zastavitelného obytného území a stanovení takových podmínek, které by umožnily celkovou revitalizaci a prostupnost území. Podateli by přitom postačovalo řešení obsažené v návrhu MPP pro společné jednání z roku 2018, tedy se stanovenou **podlažností 1—2 NP a strukturou zahradního města (06)**.

Naopak aktuálně navržené řešení obsažené v návrhu MPP je dle podatele založeno na nesprávně zjištěném skutkovém stavu, nerespektuje závěry obsažené v *Územní rozvaze Troja - Velká skála* zpracované pro IPR v prosinci 2014, je zcela nerealizovatelné a ve svém důsledku je tak v rozporu jak se soukromými zájmy vlastníků pozemků, tak s veřejnými zájmy sledovanými hl.m. Prahou a městskými částmi.

c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

Z ustanovení § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona vyplývá, že návrh územního plánu musí být také v **souladu s cíli a úkoly územního plánování**, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Cíle a úkoly územního plánování jsou upraveny v § 18a § 19 stavebního zákona. Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Dále lze odkázat na ustanovení § 19 stavebního zákona, podle něhož je úkolem územního plánování také:

- a) zjišťovat a posuzovat stav území**, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území**, včetně urbanistické koncepce **s ohledem na hodnoty a podmínky území**,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika** s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Dle podatele je návrh MPP v části navrhuující na jeho pozemcích městský park v **rozporu s výše zmíněnými úkoly územního plánování** stanovenými v § 19 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona, neboť nebyl **dostatečně zjištěn a posouzen stav území a jeho hodnoty** a MPP navrhuje **nerealizovatelnou koncepci rozvoje území** (obdobný závěr vyplývá také z již citovaného rozsudku Nejvyššího právního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53).

d) Nepřiměřenost navrhované regulace

Podatel dále připomíná, že v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98) je jedním z kroků algoritmu přezkumu opatření obecné povahy také jeho přiměřenost (proporcionalita). V rámci tohoto kroku se především zkoumá, zda napadená regulace **vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl** (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout **jiným prostředkem** (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty **co nejméně** (kritérium minimalizace zásahů);

v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je **následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli** (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Dle podatele regulace obsažená v návrhu MPP výše uvedený požadavek přiměřenosti **nesplňuje**. Je tomu tak z důvodu, že především vůbec nesplňuje kritérium vhodnosti, neboť **vůbec neumožňuje dosáhnout sledovaného cíle**. Jak bylo totiž uvedeno již výše, navrhované vytvoření čtvrtového parku na pozemcích podatele a celková revitalizace území je zcela nerealizovatelné, tudíž bez součinnosti podatele a dalších soukromých vlastníků zde zamýšlený park nikdy nevznikne. Dále návrh MPP nesplňuje ani kritérium potřebnosti, neboť zamýšlenou rekreační funkci území by bylo možné dosáhnout lépe jiným prostředkem, a to právě prostřednictvím zahrnutí dotčených pozemků do zastavitelného obytného území a vytvoření podmínek pro naplňování rekreační funkce území, realizaci udržované zeleně apod.

Jak dále vyplývá například z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, v rámci posuzování přiměřenosti (proporcionality) územního plánu je nutné zkoumat i to, zda je zásah do vlastnického činěn **nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle**. V daném případě je v návrhu MPP severně od pozemků dotčených touto námítkou vymezena nová zastavitelná obytná plocha 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, která pro zpracovatele návrhu MPP evidentně nebyla problematická. Předmětné území (zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele) bylo přitom **jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja — Velká skála**, zpracované pro IPR v roce 2014. Tato studie přitom dospěla k závěru o **vhodnosti výstavbě v této lokalitě jako celku**. Není proto žádného důvodu činit rozdíly mezi pozemky v ploše 411/116/2194 a pozemky podatele, které na tuto plochu logicky navazují. V této souvislosti je dále nutné zdůraznit, že při posuzování přiměřenosti návrhu MPP není podstatné, že již platný UPSU vymezuje předmětné pozemky jako součást nezastavitelného území. Jak totiž bylo dovoženo v judikatuře správních soudů; „Je-/i přijímán **zcela nový** územní plán, je nutno vycházet z toho, že **upravuje nově** (byť v některých případech shodně jako územní plán dřívější) práva a povinnosti těch, kdož mají vztah mezi svou právní sférou a územím, jež je územním plánem regulováno. Samotné stěhování určitého parametru v územním plánu tedy **nevylučuje možnost zkrácení na právech subjektu**, jemuž svědčí subjektivní právo k regulovanému území, a to i s ohledem na komplexní posouzení všech změn, kdy důvody pro onen dílčí parametr mohou být i jiné, a jiné může být posouzení dotčení na právech subjektu.“ (rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. 6. 2019, č. j. 76 A 7/2018-66).

Návrh MPP je návrhem zcela nového územního plánu, který má nově posoudit vhodnost a potřebnost, jakož i proveditelnost, záměru čtvrtového parku na pozemcích podatele a dalších vlastníků. **Z všech výše uvedených důvodů má tedy podatel za to, že návrh MPP v aktuálně navržené podobě by znamenal nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva.**

e) **Vhodnost obytné zástavby v dané lokalitě**

Podatel dále blíže podrobněji odůvodňuje, z jakých důvodů je vymezení zastavitelné obytné plochy na předmětných pozemcích vhodné. Vhodnost obytné zástavby v této lokalitě vyplývá jak z hlediska **historického**, tak z hlediska **krajinného a urbanistického**.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století, přičemž místo bylo vymezeno k zastavění již v roce 1931 v Přehledném regulačním a zastavovacím plánu Prahy od Státní regulační komise. Úvahy o zastavění lokality probíhaly i po roce 1989, kdy bylo vypracováno několik urbanistických studií, které území také doporučily k výstavbě. Konkrétně například studie od kolektivu Valtr, Mrázek, Malinský (1994) nebo ADNS a Hoffmann Rajniš (2004).

Co se týče krajinného a přírodního pohledu, dotčeným územím prochází regionální biokoridor a lokalita částečně zasahuje do Přírodního parku Drahaň — Troja. Jižní část je tvořena zarostlými a zpustlými sady, které jsou neprostupné a v noci nebezpečné. Návrh MPP navrhuje budoucí rekreační a přírodní využití lokality, to ale není reálné kvůli složité a roztržité majetkové struktuře, v rámci které je většina pozemků v rukou soukromých vlastníků. Je **ve veřejném zájmu zlepšovat bezpečnost a prostupnost lokality**, stejně tak je ve veřejném zájmu rozvíjet její rekreační a krajinný potenciál. Tento zájem ovšem není v rozporu s částečnou zástavbou lokality. Právě naopak, při transformaci území vznikne nová obytná lokalita, která bude impulsem pro zkulturnění a revitalizaci okolních sadů a zelených ploch.

Z hlediska urbanistického lze uvést, že rezidenční výstavba vilové čtvrti pomůže propojit enklávu domů na okraji louky Pod Velkou Skálou, zahrádkovou osadu na jihovýchodě území a novou výstavbou Velká Skála na severu území. Tato výstavba **ucelí charakter území a propojí novými cestami v současnosti oddělené urbánní fragmenty**.

V této souvislosti je vhodné zmínit také **aspekt výstavby na terénním zlomu**, což je v případě Prahy obvyklým jevem, jelikož podobně vznikly i historické vilové čtvrti Baba, Hanspaulka nebo Ořechovka. Tyto vilové čtvrti také vyrůstaly shodou okolností většinou na místech, kde byly předtím sady nebo vinice. Nízkopodlažní

zástavba je proto v podobných lokalitách **obvyklá a souzní s přírodním charakterem místa.**

Podatel dále opětovně poukazuje na skutečnost, že severně od pozemků dotčených touto námitkou návrh MPP počítá s vymezením nové zastavitelné obytné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála na území MC Praha 8. Pozemky podatele na uvedenou lokalitu bezprostředně navazují, tudíž se logicky nabízí rozšíření zastavitelného území i tímto směrem, obzvláště pokud bylo území jako celek řešeno 1 v rámci zmiňované Územní rozvahy Troja — Velká skála.

Lze tedy shrnout, že dané území bylo vymezené k zastavění už v roce 1931, přičemž na vhodnosti jeho zastavění území se shodla řada studií vypracovaná po roce 1989 od renomovaných architektů. Nová zástavba v lokalitě může být impulzem pro revitalizaci okolní krajiny, která je v současnosti neprostupná a problematická a nová zástavba pomůže scelit území, které je nyní fragmentované. Výstavba v tomto místě, která by logicky navazovala na transformační plochu 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, by pak byla srovnatelná se staršími pražskými vilovými čtvrtěmi, tudíž tato zástavba je v Praze obvyklá.

V. Závěr

Ze všech výše uvedených důvodů tedy podatel nesouhlasí s tím, aby jeho výše uvedené pozemky k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtého parku. **Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím,** které ve všech ohledech přispěje ke zlepšení stávajícího nevyhovujícího stavu dané lokality.

Podatel současně uvádí, že v případě, že bude jeho námitce vyhověno, a jeho pozemky budou vymezeny jako součást zastavitelného obytného území, jak předpokládal původní návrh MPP, je připraven podílet se spolu s dalšími vlastníky na kompletní revitalizaci daného území. Jedná de zejména o:

- regeneraci veškerých významných krajinných prvků;
- vytvoření funkční přírodní rekreační zóny, včetně zachování jejího zpřístupnění veřejnosti;
- vybudování prvků posilujících rekreační funkci území (dětské hřiště, workoutové hřiště, ohniště, komunitní altány apod.)

V případě stanovení územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, je podatel připraven podílet se i na jejich zpracování.

Podatel závěrem sděluje, že je připraven jednat o podobě a budoucím využití předmětné lokality s hl. m. Praha a jeho orgány i mimo proces pořizování MPP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Transformační plochy s obytným využitím vymezené v tomto území v návrhu MPP pro SPJ byly zrušeny na základě požadavku MČ Praha -Troja a dohody s dotčeným orgánem OCP MHMP o enklávách otevřené krajiny. Dle dosavadního ÚP SÚ je pozemek součástí nezastavitelné plochy PS - sady, zahrady a vinice. Vymezením nezastavitelné rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrtového parku v MPP tedy nedochází ke změně regulace na pozemku podatele a proto ani k zásahu do jeho práv. Podateli nespědí veřejné subjektivní právo, aby byla na jeho pozemku vymezena plocha s funkčním využitím dle jeho představ, konkrétně plocha zastavitelná. Takové subjektivní právo nezaložila podateli ani skutečnost, že v návrhu MPP ke společnému byla na pozemku podatele vymezena zastavitelná plocha s obytným využitím. S výstupy jednotlivých fází pořizování územního plánu zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob. Judikatura potvrdila, že z existence řešení navrhovaných v jednotlivých fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat ani závaznou správní praxi, která by měla jakkoliv omezovat další úpravy v dalších fázích pořizování. Podatel dále namítá nepřiměřenost regulace svého pozemku. K tomu pořizovatel uvádí, že v souladu s ustálenou judikaturou je k této námitce nutné přistupovat v kontextu

práva obce na samosprávu. Obci zásadně náleží právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ v zákonem vymezených mantinelech. V posuzovaném případě se nejedná o excesivní nebo nijak neodůvodněný, příp. diskriminační, zásah, ale o zásah odůvodněný ochranou jiných veřejných zájmů. Podatel dovozuje nepřiměřenost zásahu z toho, že na předmětném pozemku nebyla vymezena plocha umožňující výstavbu. K tomu je primárně nutné opětovně zdůraznit, že vymezením rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrtového parku fakticky nedochází k žádnému (natož nepřiměřenému) zásahu do vlastnického práva podatele, neboť na jeho pozemku byla již v dosavadním ÚP SÚ vymezena nezastavitelná plocha PS - sady, zahrady a vinice. Dále pořizovatel uvádí, že koncepcí MPP preferuje využití vnitřního potenciálu města v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. To je rovněž v souladu s cílem územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona, jímž je ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Podatel odkazuje na vymezení nové zastavitelné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála a dovozuje neproporcionalitu regulace svého pozemku i z toho, že území zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele, bylo jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja – Velká skála, zpracované pro IPR v roce 2014. Podatel však opomíjí, že naprostá většina pozemků, které byly předmětem uvedené "Územní rozvahy" a jsou v MPP vymezeny jako zastavitelné, byla vesměs vymezena jako zastavitelná již v dosavadním ÚP SÚ. Nejedná se tedy o nijak diskriminační ani svévolný přístup k podateli. To, že se pořizovatel prozatím nerozhodl vymežit jako zastavitelné další pozemky, u nichž to "Územní rozvaha" vyhodnotila jako možné či potenciálně vhodné, nepředstavuje v kontextu výše uvedených skutečností žádný, tím méně neproporcionální zásah do práv podatele. Nejde také o nerealizovatelné či nemožné z řešení. Samotná skutečnost, že je pozemek vymezen jako plocha čtvrtového parku neznamena, že by jeho jediné přípustné využití spočívalo v klasické, veřejně přístupné parkové ploše. Pro účely Metropolitního plánu je městský park zastřešující pojem pro nestavební část zastavitelného území, tj. nestavební blok nebo soubor nestavebních bloků dle PSP, pouze zpravidla avšak nikoliv výlučně veřejně přístupný, s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými v individuálních podmínkách (typ struktury, hierarchie atd.). Součástí předmětných ploch mohou být i soukromé zahrady. Kromě toho není v rozporu se zákonem, pokud obec projeví zájem na vytvoření veřejného prostranství tím, že je vymezí v územním plánu. Žádné právní ustanovení nevyžaduje, aby dal vlastník soukromého pozemku souhlas k vymezení funkční plochy veřejného prostranství v územním plánu. Jeho případný nesouhlas může mít vliv na následné kroky, které obec při realizaci veřejného prostranství činí, sám o sobě však nezpůsobuje nezákonnost územního plánu. Nepříléhavý je i odkaz

podatele rozsudek NSS na dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, neboť v odkazované věci regulace obsažená v ÚPD předpokládala významnou změnu způsobu využití dotčeného pozemku, která nebyla podložena řádným zjištěním skutkového stavu, zatímco ve věci podatele jde naopak o zachování současného způsobu regulace.

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

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

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

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

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

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

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Námítka

ID 3008567

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2326

Podatel | **POKORNÝ ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OL9J

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Pozemek parc. č. 1243/6, k.ú. Jinonice

V souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, podávám níže uvedenou námítku k návrhu Metropolitního plánu.

Jako vlastník pozemku dotčeného návrhem Metropolitního plánu požaduji, aby Metropolitní plán stanovil jasné a transparentní podmínky, které musí být splněny pro vydání kladného stanoviska k výjimečně přípustnému využití v zastavitelných lokalitách dle článku 61 odst. 4 Metropolitního plánu.

V současné podobě je článek 61 odst. 4 nesrozumitelný a jeho výklad nejasný. Dle takového předpisu je vysoká pravděpodobnost chybného právního výkladu a to jak ze strany žadatele, tak ze strany orgánu územního plánování.

Výše uvedené přispěje k transparentnímu rozhodování o výjimečně přípustných změnách v území. Doplnění a zpřesnění uvedeného ustanovení eliminuje výkladové nejasnosti Metropolitního plánu a případných pochybení při posuzování jednotlivých záměrů.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění textové části včetně znění čl. 61 odst. 4) bude na základě výsledků veřejného projednání upraveno. Nové znění čl. 61 odst. 4 slouží k upřesnění výjimečně přípustného způsobu využití území v zastavitelných lokalitách: "Výjimečně přípustné je v zastavitelných lokalitách přípustné veškeré využití, které není stanoveno v čl. 62 až 64 jako přípustné nebo nepřípustné, za podmínky, že pokud není v rozporu s cílovým charakterem lokality a pokud bude zachována míra využití území dle čl. 73, a dále specifické využití, které vychází ze stanoveného typu struktury lokality nebo je uvedeno v individuálním popisu cílového charakteru."

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umisťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008571

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2327

Podatel | **KOPTÍK JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YBMM0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008572

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2327

Podatel | **KOPTÍK JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YBMM0

Lokalita | 926

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

V rámci zahrádkové osady u studánky U Děvína návrh Metropolitního plánu žádným způsobem nezohlednil ani nezpracoval naše připomínky podané v roce 2018 v rámci Společného jednání o návrhu a neakceptuje předpoklad stávajícího platného územního plánu. V současně platném územním plánu jsou výše uvedené pozemky vedeny s využitím PZO/OB-B, tedy jako rezerva pro čistě obytné území. Nesouhlasíme s tím, aby tyto pozemky byly bez dalších důvodů začleněny do území se způsobem využití nezastavitelná rekreační lokalita. Požadujeme zařadit svoje pozemky v rámci schválení návrhu Metropolitního plánu na funkční využití území s možností zástavby pro bydlení rodinnými domy a přiřadit tyto plochy ke stávající obytné oblasti Konvářka, na kterou zahrádková osada u studánky U Děvína navazuje přes ulici Výmolová.

Již v roce 1993 jsme absolvovali jednání na odboru územního rozvoje Praha 5, kde nám byla předložena zastavovací studie pro toto území, ve kterém byla celá plocha zpracována s perspektivou změny využití na čistě obytné území. Z dnešního pohledu to vypadá, jako by nás úřady přes dvacet pět let vodily za nos. V návrhu Metropolitního plánu jsou pouze dva pozemky v daném území vedené jako zastavěné. Skutečnost je zcela jiná. Pouze na čtyřech pozemcích z šestnácti nestála v minulosti žádná stavba. Z důvodu dlouhodobého příslibu změny využití území v duchu předpokladů, které obsahuje současně platný územní plán, čekali i okolní vlastníci na tuto změnu a v průběhu této doby mnoho chat v zahrádkové osadě poničili a zlikvidovali bezdomovci. Tato dlouhodobě velice nepříjemná a neúnosná situace, kdy se vlastníci snažili nějakým způsobem vytlačit bezdomovce a feťáky, aby opakovaně neničili jejich majetek, se i přes spolupráci s policií stala bezvýchodnou a mnozí své úsilí vzdali a na vyhnání bezdomovců a feťáků rezignovali. Pokud si dovedete představit situaci, že za asistence policie (nebo i bez) odejdou bezdomovci z Vaší zahrady a z Vaší chaty a při Vaší každé příští návštěvě druhý den nebo po týdnu jsou bezdomovci v chatě

a na pozemku znovu, a tato situace se opakuje víc jak deset!!!! roků, jste totálně znechuceni. Jako jediné řešení se jeví stabilizace území pro bydlení, kdy se v dané lokalitě budete trvale vyskytovat, a nejen o víkendech. Vlastníci stávajících staveb dlouhodobě věřili ve změnu území na stavební pozemek. V minulosti realizované drobné stavby byly neustále poškozovány a vlastníci neměli finanční prostředky na nekonečně opakované opravy a údržbu po zásazích bezdomovců, a to prakticky každý týden, a stále jen čekali na slibovanou změnu. Výsledkem je, že původní stavby jsou dnes zcela zlikvidované, v lepším případě "pouze" zdevastované.

Z předložených dokladů vyplývá, že se zpracovatelé územního plánu danou lokalitou zabývali zcela formálně a okrajově, neseznámili se s ní, a nevypořádali námítky vlastníků pozemků podané při předchozím projednání tohoto územního plánu, resp. Metropolitního plánu. Původně byla celá lokalita, včetně pozemků kolem zahrádkové osady u studánky U Děvína, o přibližně šestinásobné ploše určena jako rezerva pro výstavbu a nikde není zdůvodněno, proč byla celá lokalita převedena do nezastavitelného území. Z návrhu Metropolitního plánu byla plocha určená jako rezerva pro bydlení nepochopitelně vyjmuta z ploch určených pro zastavění, když při nahlížení do návrhu Metropolitního plánu nám nebyly předloženy žádné doklady ani sděleny argumenty, které by zdůvodňovaly nutnost převedení této lokality do trvale nezastavitelných ploch. Jednání pořizovatele územního plánu se nám tak zdá jako svévolné rozhodnutí z vrchnostenské pozice, aniž by skutečně akceptovalo např. reálné důvody a případné překážky v území. Návrh, který poškozuje hodnotu našeho vlastnictví, nevytváří důvěru v rozhodování příslušných orgánů územního plánování, pokud neexistují důvody pro takovou změnu v území.

Přístup zpracovatele Metropolitního plánu je v rozporu s informacemi dlouhodobě sdělovanými příslušnými odbory územního plánování v uplynulých letech, když např. Obvodní úřad MČ Praha 5, odbor územního plánu a rozvoje vydal stanovisko ze dne 30.9.1996, č.j. OÚR 553/96-Kr pro pozemek parc.č. 487/7 k.ú. Radlice (tedy jeden ze sousedních pozemků v dané lokalitě), ze kterého je zřejmé, že MČ souhlasí se změnou funkčního využití na "obytné".

Dalším důkazem, že správní orgány informovaly některé vlastníky sousedních pozemků v této lokalitě o předpokládaném stavebním využití této lokality, je např. Vyjádření Městské části Praha 5, Odboru územního rozvoje, ze dne 18.4.2001 pod značkou: OUR 240/01-VO pro pozemek parc.č. 488/2 v k.ú. Radlice o předpokladu zařazení tohoto území do "čistě obytného" území.

Jednání správních orgánů, tedy i orgánů územního plánování, by mělo být předvídatelné a kontinuální a nemělo by být při každém rozhodování naprosto odlišné.

V průběhu uplynulých více jak dvaceti letech jsme byli správními orgány informováni, že v následných letech při zpracování nového územního plánu se předpokládá, že toto území bude zahrnuto jako "čistě obytné" (OC) viz přiložené dokumenty. Je proto nepochopitelné, že v současném návrhu je toto území bez konkrétního zdůvodnění navrženo jako nezastavitelná rekreační lokalita, tedy lokalita, která neumožní vlastníkům pozemků pozemky využívat, neboť obec Praha není schopná v lokalitě udržet bezpečnost a ochranu vlastnictví, tedy zařazení této lokality do PZO dává bezdomovcům další možnost devastace tohoto území.

Je třeba dále uvést, že celá lokalita navazuje na obytnou oblast Konvářka a ve vzdálenosti necelých 50 metrů probíhá nová výstavba šesti bytových domů v ulici Lučištníků, kde bude více jak 100 bytových jednotek. Stejně tak byla před cca dvěma roky dokončena výstavba obrovského komplexu ČSOB přímo v ulici Výmolová, která je ve vzdálenosti asi 200 - 250 metrů od zahrádkové osady. Jen zastavěná plocha této stavby je skoro stejná jako celá plocha zahrádek u studánky U Děvína.

V textové části návrhu Metropolitního plánu není nikde zcela konkrétně uvedeno, proč stávající rezerva obytného území nebyla převedena do obytného území a bez zdůvodnění byla zařazena jako nezastavitelné území. Jediným odůvodněním zařazení této plochy do nezastavitelné plochy je v územním plánu uvedeno, že veřejným zájmem je zlepšení podmínek pro rekreaci, když není uvedeno, jakým způsobem bude zlepšení podmínek pro rekreaci dosaženo. Za uplynulých 25 roků se toto zlepšení zcela jistě nezdařilo.

Současný návrh je pravým opakem původního záměru současně platného územního plánu. Pouze je konstatováno, že transformační plochy jsou oproti stabilizovaným plochám v menšině, což konkrétně v zahrádkové osadě u studánky U Děvína není zcela pravda. V návrhu metropolitního plánu se nám nepodařilo dohledat, jak se budou podle nově navržené funkce posuzovat stávající stavby, popřípadě měnit, či měnit jejich užívání.

Současně skutečnost, že v návrhu metropolitního plánu je toto území vyřazeno z územní rezervy pro zastavění a navrženo jako nezastavitelné, tuto lokalitu ještě více znehodnocuje a současně je v zásadním rozporu s informacemi, které byly dlouhodobě podávány odborem územního plánování MČ Praha 5, jak výše uvedeno.

Závěrem bychom též chtěli konstatovat, že návrh tvůrců Metropolitního plánu je tak trochu mimo realitu se skutečností, že minimálně 15 let se ve všech sdělovacích prostředcích opakuje skutečnost, že v Praze je velký nedostatek staveb pro bydlení a bytů. I z tohoto důvodu by bylo zcela přirozené, kdyby se tato lokalita

zařadila jako obytné území, jak se předpokládá v současně platné územně plánovací dokumentaci. Nikde není uvedeno, že by se od tvorby současně platného územního plánu nějakým zásadním způsobem změnila podmínky v této lokalitě, nebo že by se objevily nějaké nové skutečnosti, na základě kterých by se tato lokalita stala oproti předpokladu stávající platné územní dokumentace nevhodnou pro zastavění.

Jako vlastníci pozemků č. parc. 487/1, 487/2, 487/3 a 487/12 v katastrálním území Radlice, zasíláme námítku k návrhu Metropolitního plánu. V návrhu Metropolitního plánu je toto území navrženo jako nezastavitelná lokalita. S tímto návrhem zásadně nesouhlasíme a požadujeme, aby návrh územního plánu navázal na stávající předpoklady platného územního plánu a na dlouhodobě sdělované informace správních orgánů o převedení lokality zahrádek u studánky U Děvína do kategorie zastavitelné území. Požadujeme proto zařadit svoje pozemky v rámci schválení návrhu Metropolitního plánu na funkční využití území s možností zástavby pro bydlení rodinnými domy a přiřadit tyto plochy ke stávající obytné oblasti Konvářka, na kterou zahrádková osada u studánky U Děvína navazuje přes ulici Výmolová.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Zábor ZPF. Právní kontinuita s ÚP SÚ - plocha PZO. Využití lokality není nové, ale odpovídá předchozí regulaci PZO - zahrádky a zahrádkové osady (územní rezerva označuje pouze budoucí možné využití, ke kterému v tomto případě nebylo přistoupeno). Nedošlo tedy k žádnému znehodnocení jak se navrhovatel snaží tvrdit. Prostřednictvím územního plánování obec realizuje své právo na samosprávu, které obsahuje i právo uspořádat své územní poměry

podle vlastních představ. Územně plánovací dokumentace prochází vývojem a nelze očekávat, že bude neměnná či že se bude vyvíjet konkrétním způsobem (dle soukromých zájmů vlastníků pozemků). Jde o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Tyto skutečnosti již potvrdila četná judikatura. Jak podle ÚP SÚ, tak podle MPP lze umisťovat zahradní chaty (viz čl. 111, odst. 3 textové části MPP). Ani podle ÚP SÚ nebylo možné využívat pozemky k bydlení. Na části pozemků byla vyznačena plocha samoty, i v nezastavitelném území lze v samotách umisťovat a měnit stavby dle čl. 61 odst. 5 textové části MPP. Územní rezerva neukládá právní nároky na její využití. Územní plánování není nástrojem, který by měl primárně sloužit k zabraňování kriminalitě. Za tím účelem je třeba zvolit vhodnější nástroje. Skutečnost, že se v blízkosti pozemků navrhovatelů nacházejí plochy k bydlení nemůže být důvodem, proč by mělo být stejné využití převzato i pozemcích navrhovatele.

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

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

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře

správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených

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

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění územní rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3008575

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2328

Podatel | **BAKSA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XLM3I

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008576

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2328

Podatel | **BAKSA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XLM3I

Lokalita | 926

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Jsme spoluvlastníci dvou pozemků s p. č. 487/9 a 487/11 v katastrálním území Radlice, v obci Praha. Zmíněné pozemky aktuálně využíváme k rekreačnímu využití.

Jako spoluvlastníci předmětných pozemků jsme dle příslušné platné legislativy dotčení předloženým aktuálním návrhem Metropolitního plánu Hlavního města Prahy (MP). S plánovaným návrhem řešení našich pozemků v rámci předloženého návrhu MP nesouhlasíme a podáváme tímto naše námítky:

1. Nesouhlasíme s novým využitím našich pozemků jako nezastavitelné oblasti. Náš nesouhlas jsme vyjádřili již v roce 2018 v rámci prvního zveřejnění návrhu MP (viz Příloha č. 1), zatím bez vyhodnocení.

Žádáme změnit charakter celé lokality „Za studánkou“, zejména pozemků s p. č. 487/2 až 487/11 v k.ú. Radlice, obec Praha na zastavitelnou čistě obytnou lokalitu (s kódem OB-B), resp. na zastavitelnou rekreační lokalitu.

Odůvodnění

1. Navrhované nové využití našich soukromých pozemků je dle našeho názoru v rozporu s jejich dosavadním dlouholetým charakterem, využíváním k aktivní rekreaci a zahradničení s malými domky i v rozporu s původně zvažovanými změnami ÚP Hl. města Prahy.

2. Navrhované nové využití předmětných pozemků tak k.j. snižuje jejich hodnotu, poškozuje nás jako soukromé majitele, přičemž nikdy s ohledem na jejich soukromý charakter, polohu u silnice Výmolová s rodinnými domy, developerským projektem Radlické výhledy a strukturu v bezprostředním okolí nedojde k naplnění parkové,

rekreační funkce pro veřejnost, resp. k realizaci metropolitního parku na daných pozemcích. V minulosti i vícero útvarů města plánovalo transformovat lokalitu na obytnou, resp. rekreační oblast s domy - viz několik přiložených písemných stanovisek v čase v Příloze 2.

3. Část dotčených pozemků je již dnes evidována jako zastavěné území, resp. zastavitelné území (min. pozemky s p.č. 487/3 a 487/6 v k.ú. Radlice, obec Praha), a proto považujeme za rozumné a žádoucí minimálně oblast pozemků s p. č. 487/2 až 487/11, k.ú. Radlice scelit jako jedno kompaktní zastavitelné území (zastavitelnou obytnou lokalitu, nebo zastavitelnou rekreační lokalitu), doplnit tak zastavěnou část ulice Výmolová z protilehlé strany a vytvořit tak přirozený postupný přechod do krajiny.

4. O úpravu Vás žádáme i proto, aby bylo možné do lokality zavést více přípojek vody na zavlažování pozemků v lokalitě „Za Studánkou“, protože jediná původní vodovodní přípojka pro celou původní zahradnickou osadu byla úřady (PVK) přiřazena soukromému vlastníkovi pozemku s p.č. 487/5, k.ú. Radlice, obec Praha, resp. ji využívá stavba na sousedním pozemku s p.č. 487/6, k.ú. Radlice, obec Praha a dnes ostatní pozemky nemají legální přístup k vodě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Zábor ZPF. Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - plocha PZO. Využití lokality tedy není nové, ale odpovídá předchozí regulaci PZO - zahrádky a zahrádkové osady. Jak podle ÚP SÚ, tak podle MPP lze umisťovat zahradní chaty (viz čl. 111, odst. 3 textové části MPP). Ani podle ÚP SÚ nebylo možné využívat pozemky k bydlení. Územní rezerva neukládá právní nároky na její využití.

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

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

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

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území

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

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

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

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznámá to nárok na vymezení zastavitelné plochy

v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008577

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2329

Podatel | **BUGIBBA Investment, SE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W2L8

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Pozemky vlastníka se dle návrhu MP nacházejí v lokalitě č. 967/Prokopské a Dalejské údolí. Cílovým charakterem této lokality je ochrana a posílení nezastavitelné a stabilizované přírodní lokality se strukturou krajiny výrazných údolí. Jedná se o lokalitu **vysoce atraktivní z hlediska rekreace a sportu pod širým nebem**. Jako jeden z cílů u této lokality je stanoveno posílení rekreační infrastruktury a zajištění odpovídající prostupnosti zejména lesní krajinou. V **místech negativně ovlivněných těžbou je nutno dotčené plochy rekultivovat s využitím kombinace umělých zásahů a samovolně probíhajících přírodních procesů**. Krajinářsky velmi cenné území krasového charakteru s pestrým reliéfem je výrazně ovlivněno člověkem v důsledku minulé i současné těžby, přírodní význam lesních porostů je často degradován nevhodnou druhovou skladbou. Na plošinách a v mírných svazích je zemědělství provozováno v půdních blocích. V lokalitě se vyskytují četné enklávy zastavěných stavebních pozemků (staré usedlosti a chalupy, bývalé mlýny, zahrádkářské domky a chaty, budovy a zařízení související s těžbou nerostných surovin atd.)

2. Pozemky vlastníka jsou z větší části v návrhu MP zahrnuty ve funkčním využití zpevněných ploch a ploch těžby. Vlastník podává tyto námítky v rozsahu všech Pozemků, avšak budoucí rekultivace a návrh odlišného využití se logicky vztahuje zejména na největší část Pozemků vlastníka zahrnutých návrhem MP do zpevněných ploch a ploch těžby.

Přestože jsou Pozemky v návrhu MP obecně označeny za nezastavitelné, sám návrh připouští, že se jedná o hodnotné přírodní území, vhodné pro rekreaci a deklaruje v území existenci stávajících staveb. Návrh MP vymezuje v území cíl spočívající v jeho rekultivaci a v posílení rekreační infrastruktury. Vlastník nabyl v minulosti Pozemky do svého vlastnictví právě za účelem dotěžení a jeho následné budoucí rekultivace. Vlastník pro úplnost uvádí, že nemá

práva k existujícímu dobývacímu prostoru, který se nachází mj. na Pozemcích, ale zasahuje rovněž i na sousední nemovitosti (pozemky).

Vlastník již podniká kroky k pořízení komplexního projektu rekultivace území (Pozemků) s cílem vytvořit z lokality, v minulosti negativně dotčené těžbou, území pro rekreaci, sport, zemědělství a související aktivity, čímž hodlá v nejvyšší možné míře využít jeho potenciál s důrazem na ochranu přírodních hodnot. Vlastník uvádí, že ohledně projektu rekultivace a následného využití území je připraven vstoupit do jednání se zástupci dotčených územních samosprávných celků, přičemž je přístupný kompromisům ve způsobu využití území tak, aby lokalita měla oboustranně akceptovatelnou podobu, byla využívána ke spokojenosti široké veřejnosti za současného respektování jejích přírodních hodnot a s důrazem na ochranu všech veřejných zájmů. Není rovněž bez významu, že vlastník hodlá v rámci projektu rekultivace postupovat ve vzájemné součinnosti s vlastníkem sousedních pozemků, společností Řeporyje Nature s.r.o., která je rovněž vlastníkem existujícího dobývacího prostoru.

Vlastník má za to, že jím připravovaný projekt rekultivace Pozemků je plně v souladu s **veřejným zájmem** reprezentovaným v návrhu MP požadavkem na rekultivaci území a na jeho budoucím využití pro rekreaci, se současným důrazem na zachování přírodních hodnot.

Vlastník požaduje zařazení Pozemků do funkčních ploch umožňujících budování staveb souvisejících s volnočasovými aktivitami a s rekreací. V rámci těchto ploch vlastník požaduje, aby návrh MP zakotvil možnost budovat na Pozemcích stavby občanské vybavenosti související s rekreací, objekty pro ubytování (v rámci rekreace), pro zemědělskou činnost typu vinohrad, malá ekofarma, přírodní sportovně- rekreační a naučný areál apod. Vlastník má za to, že navržené využití Pozemků je logické, a to zejména s ohledem na přímou návaznost na zastavěné (a zastavitelné) plochy v jejich těsném sousedství. Umožněním rozvoje lokality ve shora uvedeném smyslu bude rovněž plně využít potenciál přírodní lokality.

Vlastník tedy požaduje, aby byly Pozemky do budoucna zařazeny do transformačních ploch, neboť tato lokalita územně navazuje na zastavěné a rozvojové plochy. Dále na východ od Pozemků směrem do přírody by plochy volnočasových aktivit a rekreace (jak jsou navrhovány výše) plynule přecházely do volné krajiny.

Odůvodnění

Vlastník touto námitkou navrhuje, aby Pozemky byly návrhem MP zařazeny do **zastavitelných stavebních transformačních ploch s rekreačním využitím tak, aby tuto plochu bylo do budoucna možno využít pro realizace staveb pro rekreaci (vč. ubytovacích) a**

s tím související občanské vybavenosti, volnočasové aktivity, sport, zemědělství (např. v podobě vinogradů, ekofarmy apod.).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Dotčené pozemky se nacházejí ve zvláště chráněném území PP Prokopské a Dalejské údolí. Navržený cílový charakter lokality (nezastavitelná, stabilizovaná, přírodní lokalita) reflektuje status zvláště chráněného území, tj. hlavním využitím je ochrana přírodních hodnot při současném umožnění přiměřeného rekreačního využití, přípustné je umisťovat budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu.

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

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

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

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

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

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

v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námitka

ID 3008580

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2331

Podatel | **KÖRBLER JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G02H

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání uplatňují společně 4 fyzické osoby – viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008582

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2331

Podatel | **KÖRBLER JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G02H

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

I. Obsah námítky

Podatelé nesouhlasí s tím, aby byly jeho pozemky pare. č. 488 a 489/2, k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtového parku. Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím.

II. Území dotčené námitkou

Výše uvedené pozemky v k. ú. Troja, které jsou součástí lokality 894/Nad Trojou.

III. Údaje 2 katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele

Podatelé jsou spoluvlastníky výše uvedených pozemků, zapsaných u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 694 v k. ú. Troja, obec Praha.

Odůvodnění

IV. Odůvodnění námítky

a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace

Předmětné pozemky představují rozsáhlé území (cca 30 ha), přičemž jsou výhradně v soukromém vlastnictví fyzických a právnických osob. Současný stav území je **nevyhovující**, neboť velký podíl zelených

ploch tvoří neperspektivní, neudržovaná a neproniknutelná zeleň, která vytváří prostor pro černé skládky a poskytuje útočiště pro sociálně nepřizpůsobivé a osoby a s tím spojené společensky nebezpečné jevy.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století (k tomu viz níže bod e) těchto námítek). V roce 2005 byla vlastníky pozemků zpracována Zpráva o devastaci usněmi v prostoru terasy Velká skála, k. ú. Troja, která již tehdy poukazovala na **nevyhovující stav území** způsobený nesouladem mezi zájmy vlastníků pozemků a platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚPSÚ“).

Dne 6. 5. 2008 přijalo Zastupitelstvo MC Praha Troja usnesení č. 103, jímž byl schválen návrh na pořízení změny ÚPSÚ v lokalitě pod Havránkou, směřující k možnosti umístění umírněné obytné zástavby na dotčených pozemcích.

V lednu 2013 podepsal starosta MC Praha Troja a vlastníci pozemků společné prohlášení, které zahájilo proces vzájemného porozumění mezi MČ a vlastníky pozemků. Vlastníci vyšli vstříc snaze MC o částečnou revitalizaci území (tzv. Vackova sadu) a zároveň bylo sděleno, že území bude komplexně řešeno z hlediska krajinného, rekreačního a rezidenčního.

Dne 14. 11. 2013 bylo v rámci připomínek k návrhu zadání nového MPP přijato usnesení Zastupitelstva MC Praha Troja č. 94, které žádá Institut plánování a rozvoje (dále jen „IPR“) o zpracování koncepční rozvahy na využití předmětného území.

Studie „**Územní rozvaha Troja — Velká skála**“ byla pro IPR zpracována v prosinci 2014. V této studii byl konstatován jednak stávající nevyhovující stav území, jednak byl vysloven závěr, že území má potenciál kvalitního residenčního bydlení a že pomocí architektonické stavební regulace v něm lze vytvořit kvalitní místo k životu a současně zlepšit stav území (včetně například zajištění funkcí nefunkčních prvků USES).

Závěry z této studie byly následně promítnuty i do návrhu nového MPP. Návrh MPP pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona, zveřejněný v dubnu 2018, vymezoval na předmětných pozemcích zastavitelnou lokalitu **404/Pusté vinice pro obytné využití a s rozmezím podlažnosti 2 (1—2 NP) a strukturou 06 (zahradní město)**. Taková regulace by nepochybně umožnila kompletní revitalizaci daného území, včetně krajinných prvků, při realizaci umírněné obytné zástavby (např. formou zelené obytné krajiny, tj. jednotlivých rodinných domů urbanisticky vhodně zasazených do krajiny).

Zcela v rozporu s předchozím výše popsáním vývojem, jakož i závazky vyslovenými v rámci jednání s vlastníky, však Zastupitelstvo MČ Praha Troja přijalo dne 24. 7. 2018 usnesení, jímž schválilo připomínky k návrhu MPP.

MČ Praha Troja v závěru své připomínky zaevidované pod č. 2905314 poukazuje na nutnost zpracování územní studie či regulačního plánu, bez kterých dle jejího názoru nelze souhlasit se zástavbou v dané lokalitě. Podatelé se takové myšlenky nebrání a v případě stanovení zpracování územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, se zavazuje na této dokumentaci podílet. Na základě připomínek MČ Praha Troja nicméně došlo k úpravě návrhu MPP tak, že byla lokalita 404/Pusté Vinice vypuštěna a předmětné pozemky byly vymezeny jako součást nezastavitelné lokality 894/Nad Trójou.

Takový postup nicméně **zcela popírá výše uvedený kontinuální vývoj**, který směřoval ke koordinaci zájmů soukromých vlastníků se zájmy městských částí i hl. m. Prahy, a který by vytvořil podmínky pro zlepšení stavu území, a to jak z hlediska krajinného a rekreačního, tak z hlediska rezidenčního. Podatel jako vlastník dotčených pozemků tedy s aktuálním návrhem MPP nesouhlasí, což dále odůvodňuje následovně.

b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití

Aktuální návrh MPP v předmětné lokalitě navrhuje **čtvrťový park**. Podle čl. 85 textové části návrhu MPP má čtvrťový park plnit „úlohu významného místa pro rekreaci nemina pro obyvatele a návštěvníky dané části města a částí bezprostředně sousedících.“ Návrh MPP tedy zřejmě předpokládá, že se bude jednat o veřejně přístupné místo určené pro rekreaci obyvatel a návštěvníků dané lokality. V této souvislosti je nicméně nutné zdůraznit, že tyto pozemky jsou ve vlastnictví podatele a dalších soukromých osob. Zároveň návrh MPP **neobsahuje žádné nástroje k tomu, aby bylo zabezpečeno, že tento park v daném území skutečně bude vybudován**. Podatel jako soukromý vlastník je přitom oprávněn vykonávat své vlastnické právo v souladu s aktuálním stavem území a platnými právními předpisy, avšak nemůže být nucen, aby na svých soukromých pozemcích realizoval park, tedy zejména nemůže být bez dalšího nucen k tomu, aby provedl nezbytnou revitalizaci daného území, a aby na svých pozemcích strpěl pohyb cizích osob.

Současně navrhované funkční využití **neumožňuje podateli využít své pozemky jiným smysluplným způsobem** (např. pro zmiňovanou umírněnou obytnou výstavbu), který by přispěl k celkové revitalizaci a zlepšení stavu území. Výsledkem je tedy patová situace, kdy je dotčené území v k. ú. Troja zablokováno a dochází pouze ke **konzervaci nevyhovujícího stavu území**, který zahrnuje další

degradaci zeleně, neprostupnost území a výskyt sociopatologických jevů.

Podatelé v této souvislosti odkazují i na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, z něhož vyplývá, že územní plán musí vycházet z **řádně zjištěného skutkového stavu týkajícího se dotčeného území**, jinak se může jednat o důvod pro zrušení výsledného opatření obecné povahy; „*Přestože nový územní plán s sebou ty své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území)*. “ Územní plán tak v důsledku nedostatečné zjištěného skutkového stavu nemůže navrhnout takovou regulaci, která bude ve svém důsledku nerealizovatelná a povede pouze k blokad území z hlediska dalšího rozvoje a prohlubování stávajícího nevyhovujícího stavu; „*Stejně tak je třeba dát za pravdu stěžovateli v tom, že vybudování subcentra Krasice v rozsahu zahrnujícím jeho výrobní areál bylo nerealizovatelné... Kasační soud uzavřel, ty popsaná situace pramení z nedostatečně zjištěného skutkového stavu ... Pokud odpůrce, navíc bez řádného odůvodnění, vymezil plánované subcentrum v rozsahu zahrnujícím stěžovatelův výrobní areál, aniž by vyřešil nesoulad mezi faktickým stavem a využitím daných ploch stanoveným novým územním plánem, nedosáhl tím realizovatelnosti subcentra v předvídaném rozsahu.* “

Dle podatelů tedy návrh MPP nesmí ignorovat skutečnost, že předmětné pozemky jsou v soukromém vlastnictví podatele a dalších subjektů a že tedy zamýšlený čtvrtový park nelze vybudovat bez součinnosti s vlastníky pozemků. Nový MPP by měl proto navrhnout takové řešení, které přispěje ke **zlepšení stavu dotčeného území a nikoliv ke konzervaci stávajícího nevyhovujícího stavu**.

Za regulaci, která by nepochybně zlepšila stav území, lze považovat i začlenění předmětných pozemků do zastavitelného obytného území a stanovení takových podmínek, které by umožnily celkovou revitalizaci a prostupnost území. Podatelům by přitom postačovalo řešení obsažené v návrhu MPP pro společné jednání z roku 2018, tedy se stanovenou **podlažností 1—2 NP a strukturou zahradního města (06)**.

Naopak aktuálně navržené řešení obsažené v návrhu MPP je dle podatelů založeno na nesprávně zjištěném skutkovém stavu, nerespektuje závěry obsažené v *Územní rozvaze Troja - Velká skála* zpracované pro IPR v prosinci 2014, je zcela nerealizovatelné a ve svém důsledku je tak v rozporu jak se soukromými zájmy vlastníků pozemků, tsak s veřejnými zájmy sledovanými hl.m. Prahou a městskými částmi.

c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

Z ustanovení § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona vyplývá, že návrh územního plánu musí být také v **souladu s cíli a úkoly územního plánování**, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Cíle a úkoly územního plánování jsou upraveny v § 18a § 19 stavebního zákona. Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Dále lze odkázat na ustanovení § 19 stavebního zákona, podle něhož je úkolem územního plánování také:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce **s ohledem na hodnoty a podmínky území**,

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Dle podatelů je návrh MPP v části navrhující na jeho pozemcích městský park v **rozporu s výše zmíněnými úkoly územního plánování** stanovenými v § 19 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona, neboť nebyl **dostatečně zjištěn a posouzen stav území a jeho hodnoty** a MPP navrhuje **nerealizovatelnou koncepci rozvoje území** (obdobný závěr vyplývá také z již citovaného rozsudku Nejvyššího právního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53).

d) Nepřiměřenost navrhované regulace

Podatelé dále připomínají, že v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98) je jedním z kroků algoritmu přezkumu opatření obecné povahy také jeho přiměřenost (proporcionalita). V rámci tohoto kroku se především zkoumá, zda napadená regulace **vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl** (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout **jiným**

prostředkem (kritérium potřeby), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty **co nejméně** (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je **následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli** (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Dle podatelů regulace obsažená v návrhu MPP výše uvedený požadavek přiměřenosti **nesplňuje**. Je tomu tak z důvodu, že především vůbec nesplňuje kritérium vhodnosti, neboť **vůbec neumožňuje dosáhnout sledovaného cíle**. Jak bylo totiž uvedeno již výše, navrhované vytvoření čtvrtového parku na pozemcích podatele a celková revitalizace území je zcela nerealizovatelné, tudíž bez součinnosti podatele a dalších soukromých vlastníků zde zamýšlený park nikdy nevznikne. Dále návrh MPP nesplňuje ani kritérium potřeby, neboť zamýšlenou rekreační funkci území by bylo možné dosáhnout lépe jiným prostředkem, a to právě prostřednictvím zahrnutí dotčených pozemků do zastavitelného obytného území a vytvoření podmínek pro naplňování rekreační funkce území, realizaci udržované zeleně apod.

Jak dále vyplývá například z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, v rámci posuzování přiměřenosti (proporcionality) územního plánu je nutné zkoumat i to, zda je zásah do vlastnického činěn **nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle**. V daném případě je v návrhu MPP severně od pozemků dotčených touto námitkou vymezena nová zastavitelná obytná plocha 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, která pro zpracovatele návrhu MPP evidentně nebyla problematická. Předmětné území (zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele) bylo přitom **jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja — Velká skála**, zpracované pro IPR v roce 2014. Tato studie přitom dospěla k závěru o **vhodnosti výstavbě v této lokalitě jako celku**. Není proto žádného důvodu činit rozdíly mezi pozemky v ploše 411/116/2194 a pozemky podatele, které na tuto plochu logicky navazují. V této souvislosti je dále nutné zdůraznit, že při posuzování přiměřenosti návrhu MPP není podstatné, že již platný UPSU vymezuje předmětné pozemky jako součást nezastavitelného území. Jak totiž bylo dovozeno v judikatuře správních soudů; *„Je-/i přijímán zcela nový územní plán, je nutno vycházet z toho, že upravuje nově (byť v některých případech shodně jako územní plán dřívější) práva a povinnosti těch, kdož mají vztah mezi svou právní sférou a územím, jež je územním plánem regulováno. Samotné stěhování určitého parametru v územním plánu tedy nevylučuje možnost zkrácení na právech subjektu, jemuž svědčí subjektivní právo k regulovanému území, a to i s ohledem na komplexní posouzení všech změn, kdy důvody pro onen dílčí parametr mohou být i jiné, a jiné může být posouzení dotčení na právech subjektu.“* (rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. 6. 2019, č. j. 76 A 7/2018-66).

Návrh MPP je návrhem zcela nového územního plánu, který má nově posoudit vhodnost a potřebnost, jakož i proveditelnost, záměru čtvrtového parku na pozemcích podatele a dalších vlastníků. **Z všech výše uvedených důvodů má tedy podatel za to, že návrh MPP v aktuálně navržené podobě by znamenal nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva.**

e) Vhodnost obytné zástavby v dané lokalitě

Podatelé dále blíže podrobněji odůvodňují, z jakých důvodů je vymezení zastavitelné obytné plochy na předmětných pozemcích vhodné. Vhodnost obytné zástavby v této lokalitě vyplývá jak z hlediska **historického**, tak z hlediska **krajinného a urbanistického**.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století, přičemž místo bylo vymezeno k zastavění již v roce 1931 v Přehledném regulačním a zastavovacím plánu Prahy od Státní regulační komise. Úvahy o zastavění lokality probíhaly i po roce 1989, kdy bylo vypracováno několik urbanistických studií, které území také doporučily k výstavbě. Konkrétně například studie od kolektivu Valtr, Mrázek, Malinský (1994) nebo ADNS a Hoffmann Rajniš (2004).

Co se týče krajinného a přírodního pohledu, dotčeným územím prochází regionální biokoridor a lokalita částečně zasahuje do Přírodního parku Drahaň — Troja. Jižní část je tvořena zarostlými a zpustlými sady, které jsou neprostupné a v noci nebezpečné. Návrh MPP navrhuje budoucí rekreační a přírodní využití lokality, to ale není reálné kvůli složité a roztříštěné majetkové struktuře, v rámci které je většina pozemků v rukou soukromých vlastníků. Je **ve veřejném zájmu zlepšovat bezpečnost a prostupnost lokality**, stejně tak je ve veřejném zájmu rozvíjet její rekreační a krajinný potenciál. Tento zájem ovšem není v rozporu s částečnou zástavbou lokality. Právě naopak, při transformaci území vznikne nová obytná lokalita, která bude impulsem pro zkulturnění a revitalizaci okolních sadů a zelených ploch.

Z hlediska urbanistického lze uvést, že rezidenční výstavba vilové čtvrti pomůže propojit enklávu domů na okraji louky Pod Velkou Skálou, zahrádkovou osadu na jihovýchodě území a novou výstavbou Velká Skála na severu území. Tato výstavba **ucelí charakter území a propojí novými cestami v současnosti oddělené urbánní fragmenty**.

V této souvislosti je vhodné zmínit také **aspekt výstavby na terénním zlomu**, což je v případě Prahy obvyklým jevem, jelikož podobně vznikly i historické vilové čtvrti Baba, Hanspaulka nebo Ořechovka. Tyto vilové čtvrti také vyrůstaly shodou okolností většinou

na místech, kde byly předtím sady nebo vinice. Nízkopodlažní zástavba je proto v podobných lokalitách **obvyklá a souzní s přírodním charakterem místa.**

Podatelé dále opětovně poukazují na skutečnost, že severně od pozemků dotčených touto námitkou návrh MPP počítá s vymezením nové zastavitelné obytné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála na území MC Praha 8. Pozemky podatelů na uvedenou lokalitu bezprostředně navazují, tudíž se logicky nabízí rozšíření zastavitelného území i tímto směrem, obzvláště pokud bylo území jako celek řešeno 1 v rámci zmiňované Územní rozvahy Troja — Velká skála.

Lze tedy shrnout, že dané území bylo vymezené k zastavění už v roce 1931, přičemž na vhodnosti jeho zastavění území se shodla řada studií vypracovaná po roce 1989 od renomovaných architektů. Nová zástavba v lokalitě může být impulzem pro revitalizaci okolní krajiny, která je v současnosti neprostupná a problematická a nová zástavba pomůže scelit území, které je nyní fragmentované. Výstavba v tomto místě, která by logicky navazovala na transformační plochu 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, by pak byla srovnatelná se staršími pražskými vilovými čtvrtěmi, tudíž tato zástavba je v Praze obvyklá.

V. Závěr

Ze všech výše uvedených důvodů tedy podatelé nesouhlasí s tím, aby jeho výše uvedené pozemky k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtého parku. **Podatelé žádají, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím,** které ve všech ohledech přispěje ke zlepšení stávajícího nevyhovujícího stavu dané lokality.

Podatelé současně uvádí, že v případě, že bude jeho námitce vyhověno, a jejího pozemky budou vymezeny jako součást zastavitelného obytného území, jak předpokládal původní návrh MPP, jsou připraven podílet se spolu s dalšími vlastníky na kompletní revitalizaci daného území. Jedná de zejména o:

- regeneraci veškerých významných krajinných prvků;
- vytvoření funkční přírodní rekreační zóny, včetně zachování jejího zpřístupnění veřejnosti;
- vybudování prvků posilujících rekreační funkci území (dětské hřiště, workoutové hřiště, ohniště, komunitní altány apod.)

V případě stanovení územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, jsou podatelé připraveni podílet se i na jejich zpracování.

Podatelé závěrem sdělují, že je připraven jednat o podobě a budoucím využití předmětné lokality s hl. m. Praha a jeho orgány i mimo proces pořizování MPP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Transformační plochy s obytným využitím vymezené v tomto území v návrhu MPP pro SPJ byly zrušeny na základě požadavku MČ Praha -Troja a dohody s dotčeným orgánem OCP MHMP o enklávách otevřené krajiny. Dle dosavadního ÚP SÚ je pozemek součástí nezastavitelné plochy PS - sady, zahrady a vinice. Vymezením nezastavitelné rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrtového parku v MPP tedy nedochází ke změně regulace na pozemku podatele a proto ani k zásahu do jeho práv. Podateli nesvědčí veřejné subjektivní právo, aby byla na jeho pozemku vymezena plocha s funkčním využitím dle jeho představ, konkrétně plocha zastavitelná. Takové subjektivní právo nezaložila podateli ani skutečnost, že v návrhu MPP ke společnému byla na pozemku podatele vymezena zastavitelná plocha s obytným využitím. S výstupy jednotlivých fází pořizování územního plánu zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob. Judikatura potvrdila, že z existence řešení navrhovaných v jednotlivých fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat ani závaznou správní praxi, která by měla jakkoliv omezovat další úpravy v dalších fázích pořizování. Podatel dále namítá nepřiměřenost regulace svého pozemku. K tomu pořizovatel uvádí, že v souladu s ustálenou judikaturou je k této námitce nutné přistupovat v kontextu

práva obce na samosprávu. Obci zásadně náleží právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ v zákonem vymezených mantinelech. V posuzovaném případě se nejedná o excesivní nebo nijak neodůvodněný, příp. diskriminační, zásah, ale o zásah odůvodněný ochranou jiných veřejných zájmů. Podatel dovozuje nepřiměřenost zásahu z toho, že na předmětném pozemku nebyla vymezena plocha umožňující výstavbu. K tomu je primárně nutné opětovně zdůraznit, že vymezením rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrťového parku fakticky nedochází k žádnému (natož nepřiměřenému) zásahu do vlastnického práva podatele, neboť na jeho pozemku byla již v dosavadním ÚP SÚ vymezena nezastavitelná plocha PS - sady, zahrady a vinice. Dále pořizovatel uvádí, že koncepcí MPP preferuje využití vnitřního potenciálu města v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. To je rovněž v souladu s cílem územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona, jímž je ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Podatel odkazuje na vymezení nové zastavitelné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála a dovozuje neproporcionalitu regulace svého pozemku i z toho, že území zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele, bylo jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja – Velká skála, zpracované pro IPR v roce 2014. Podatel však opomíjí, že naprostá většina pozemků, které byly předmětem uvedené "Územní rozvahy" a jsou v MPP vymezeny jako zastavitelné, byla vesměs vymezena jako zastavitelná již v dosavadním ÚP SÚ. Nejedná se tedy o nijak diskriminační ani svévolný přístup k podateli. To, že se pořizovatel prozatím nerozhodl vymežit jako zastavitelné další pozemky, u nichž to "Územní rozvaha" vyhodnotila jako možné či potenciálně vhodné, nepředstavuje v kontextu výše uvedených skutečností žádný, tím méně neproporcionální zásah do práv podatele. Nejde také o nerealizovatelné či nemožné z řešení. Samotná skutečnost, že je pozemek vymezen jako plocha čtvrťového parku neznámá, že by jeho jediné přípustné využití spočívalo v klasické, veřejně přístupné parkové ploše. Pro účely Metropolitního plánu je městský park zastřešující pojem pro nestavební část zastavitelného území, tj. nestavební blok nebo soubor nestavebních bloků dle PSP, pouze zpravidla avšak nikoliv výlučně veřejně přístupný, s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými v individuálních podmínkách (typ struktury, hierarchie atd.). Součástí předmětných ploch mohou být i soukromé zahrady. Kromě toho není v rozporu se zákonem, pokud obec projeví zájem na vytvoření veřejného prostranství tím, že je vymezí v územním plánu. Žádné právní ustanovení nevyžaduje, aby dal vlastník soukromého pozemku souhlas k vymezení funkční plochy veřejného prostranství v územním plánu. Jeho případný nesouhlas může mít vliv na následné kroky, které obec při realizaci veřejného prostranství činí, sám o sobě však nezpůsobuje nezákonnost územního plánu. Nepříléhavý je i odkaz

podatele rozsudek NSS na dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, neboť v odkazované věci regulace obsažená v ÚPD předpokládala významnou změnu způsobu využití dotčeného pozemku, která nebyla podložena řádným zjištěním skutkového stavu, zatímco ve věci podatele jde naopak o zachování současného způsobu regulace.

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

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

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

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

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

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

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Námítka

ID 3008584

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2332

Podatel | **TRUBLOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BC52

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňuje 5 fyzických osob - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008594

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2332

Podatel | **TRUBLOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BC52

Lokalita | 937, 271, 150

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Jako vlastníci pozemků v k.ú. Pitkovice 773417 č.parc.;

101/1 o výměře 139 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, LV 2540101/2 o výměře 422 m², druh pozemku ostatní plocha, LV 2540102/1 o výměře 452 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, LV 2540102/2 o výměře 1249 m², druh pozemku zahrada, LV 254072 o výměře 371 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, LV 51673 o výměře 55 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, LV 51674 o výměře 780 m², druh pozemku zahrada, LV 51697 o výměře 223 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, LV 117198/1 o výměře 635 m², druh pozemku zahrada, LV 1171

kteřé jsou v Metropolitním plánu dotčeny a ovlivněny návrhem obvodové komunikace tvořící obchvat starých Pitkovic, spojující komunikace K Dálnici a Žampionová, označené v návrhu Metropolitního plánu jako stavba 610 / - / 63

NAMÍTÁME:

Navržená komunikace je místního charakteru, její vybudování nemá širší dopad na lokalitu a neřeší místo, které je svou dopravní zátěží kritické. Řeší pouze rozdělení současné dopravy v daném úseku do dvou jednosměrných větví, nemá vliv na spádové dopravní toky v místě.

Naopak realizací navržené komunikace dojde ke zvýšené hlukové zátěži dalších obydlených lokalit v obci, které dosud nejsou hlukem dotčeny, aniž by se snížilo zatížení hlukem v místě stávající komunikace.

Pro dodržení Pražských stavebních předpisů by bylo potřeba společně s novou komunikací realizovat i protihluková opatření pro ochranu trasy vedení komunikace v blízkosti našich pozemků určených a využívaných k bydlení, což by značně prodražilo stavbu s nízkou efektivností vynaložených prostředků.

Společně s realizací navržené komunikace by vzniklo i nové ochranné pásmo této komunikace, které se dotkne našich pozemků a omezí naše soukromé vlastnictví. Ke vzniku tohoto ochranného pásma jako vlastníci pozemků NEDÁME souhlas.

POŽADUJEME

Navrženou stavbu komunikace spojující ulice K Dálnici a Žampionová, Praha 10 - Pitkovice, označenou jako stavba 610 / - / 63 zcela vyjmout z Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Zdůvodnění;

1. Navržená stavba komunikace nemá jednoznačný přínos, nejsou zohledněny negativní dopady stavby.
2. Navržená stavba komunikace je lokálního charakteru a neřeší kritické dopravní situace v klíčových místech metropole.
3. Navržená stavba zasahuje do soukromého vlastnictví, kde jednoznačně předem deklarujeme, že tento zásah do svých pozemků neumožníme a vynaložené prostředky a čas budou znehodnoceny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Stavba obchvatu Pitkovic je navržena jako navazující úsek na ul. Štychovu z Křeslic. Nahrazuje stávající průtah Pitkovicemi nazvaný ul. Žampionová vedoucí do okružní křižovatky. Ta po realizaci obchvatu bude obslužnou komunikací. Smyslem je snížení podílu průjezdné dopravy z Pitkovic a převedení v přímém směru na silnici III. třídy K dálnici, mimo zastavěné území. Současně koridor přispívá pro řešení dopravní obsluhy navržené rozvojové plochy. Vymezení odpovídá ÚP SÚ a k znehodnocení žádných pozemků tak nedochází. Dopady na životní prostředí byly posouzeny v rámci VVURÚ.

Námitka

ID 3008599

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X0ML

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou a 1 právnickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008601

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X0ML

Lokalita | 909, 248, 632

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podatelé těchto námitek jsou vlastníky pozemku parc. č. 1532/37 a 1532/36 k.ú. Řeporyje a obci hl. m. Praha (dále jen „**Pozemky**“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) podávají tímto dotčení vlastníci k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto

n á m í t k y.

II.

Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námitkám je dotčeným územím lokalita 248 Řeporyje, lokalita 632 Sklady Řeporyje a lokalita 909 Zličín – Řeporyje a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl. m. Prahy.

III.

Popis

Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 248 Řeporyje, zčásti jsou situovány do zastavitelné produkční lokality 632 Sklady Řeporyje a zčásti do nezastavitelné produkční lokality Zličín – Řeporyje.

Cílový charakter lokality 248 Řeporyje je definován cit: „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality*“

Řeporyje se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Řeporyje je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, posílení historického jádra vesnice kolem dnešní ulice Na Tržišti a Řeporyjského náměstí, obklopeného rodinnými domy a ve vymezených rozvojových plochách doplnění zástavby.“

Cílový charakter lokality 632 Sklady Řeporyje je definován cit: „Naplnit potenciál zastavitelné, rozvojové, produkční lokality Sklady Řeporyje se strukturou areálu produkce. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Třebotovské plošiny. Lokalita Sklady Řeporyje je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. Cílem navržených regulativů je zachování flexibility prostorového uspořádání, zlepšení prostupnosti územím a rozvíjení produkčního využití.“

Jedná se o zastavitelné pozemky. Pozemky jsou součástí zastavitelné rozvojové plochy doplňující stávající strukturu č. 413/248/2872 a 413/248/2606.

Pro pozemky je určena parametrická regulace. Výšková hladina je zčásti ustálená, zčásti neustálená, rozmezí podlažnosti 2.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námítkách.

Námítka

ID 3008607

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X0ML

Lokalita | 248, 632

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**Námítka č. 1:**

Dotčení vlastníci požadují jižní a jihozápadní části pozemků parc. č. 1532/37 a 1532/36 k.ú. Řeporyje, které jsou navrženy jako součást plochy 413/632/2065, zahrnout do zastavitelné obytné rozvojové plochy 413/248/2872.

Odůvodnění

Zařazení části pozemků parc. č. 1532/37 a 1532/36 k.ú. Řeporyje do zastavitelné produkční lokality 632 Sklady Řeporyje a plochy 413/632/2065 je zcela nelogické, neodůvodněné a neproporcionální.

Dotčení vlastníci na Pozemcích připravují stavební záměr výstavby třiceti řadových rodinných domů doplněných jedním samostatným rodinným domem. Pro stavební záměr je zpracována studie, která byla projednána s některými DOSS a správci dopravní a technické infrastruktury. V současné době se připravuje projektová dokumentace na výstavbu rodinných domů včetně parcelace a dopravní a technické infrastruktury ve stupni DUR. Studie byla dále projednána s odborem dopravy MČ P13 a MČ Řeporyje formou konzultace bez písemného výstupu.

K záměru jsou vydaná kladná stanoviska správců sítí. V době podání námítky dotčení vlastníci finalizují přípravu žádosti o závazné stanovisko OÚP MHMP.

Důkazy:

- Studie - koordinační situační výkres 2/2022

- stanovisko MHMP, OOP ze dne 4.5.2022, č.j. MHMP 773497/2022

Předložený návrh MP je neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru v západní a jihozápadní části pozemku.

Dělicí linie mezi produkční plochou a obytnou plochou je nelogická a věcně neodůvodněná.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98 cit:** „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho *proporcionality*. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 sp. zn. **1 Ao 1/2009 – 120 cit:** *Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve **vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území** a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití

*a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.***“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu je v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona. Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem, se kterým je samospráva městské části obec seznámena a souhlasí s ním (viz kontribuční smlouva). Tímto závažným zásahem orgán územního plánování **nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území** (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru **porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje** (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vymezení obytných transformačních a rozvojových ploch je v návrhu MPP navrhováno vždy na základě prověření a přihlédnutí k existujícím dohodám v území, běžícím řízením o povolení výstavby dle stavebního zákona či pořizovaným změnám dosavadního ÚP SÚ a územním studiím. Bylo-li to možné, dohody v území byly zapracovány, a to i vzhledem k cílům a úkolům územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona, jako i všem zájmům chráněným právními předpisy. Nepřímý význam má též regulativ pro nedokončené záměry vymezený v čl. 167 MPP, jehož smyslem je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj. Regulativ zajišťuje, že záměry, u nichž bylo zahájeno řízení (podle stavebního zákona nebo NSZ) před datem nabytí účinnosti MPP, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, se pro účely MPP považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů dosavadního ÚP SÚ. Pokud tedy nějaká dohoda v území měla svůj odraz v konkrétním záměru a v zahájeném řízení o něm, MPP zajišťuje její kontinuitu i tímto způsobem.

Požadavkem je dále namítána nepřiměřenost regulace obsažené v MPP. Princip proporcionality je projevem vyváženosti mezi veřejným zájmem na využití území a ochranou práv vlastníků nemovitostí, a vyžaduje, aby bylo do práv a oprávněných zájmů dotčených osob zasahováno jen za zákonem stanovených podmínek a v nezbytném rozsahu, tj. rozsahu, který odůvodňuje naplnění sledovaného cíle. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, jsou přijaty pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů.

Podatel tvrdí, že návrh MPP je v rozporu s § 18 odst. 1 a 2 a § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona a že pořizovatel nesplnil povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území. S tímto tvrzením pořizovatel nesouhlasí. Návrh MPP byl zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a § 19 stavebního zákona, jak je podrobně vysvětleno v kapitole 3 odůvodnění návrhu MPP. Požadavek na dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů neznamena automatické vyhovění každému soukromému zájmu vlastníka pozemku, ale vyvažování těchto zájmů s přihlédnutím k veřejnému zájmu na rozvoji území jako celku.

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

Vymezení ploch v návrhu Metropolitního plánu je navrhováno i na základě prověření a přihlédnutí k existujícím dohodám v území, běžícím řízením dle stavebního zákona či pořizovaným změnám dosavadního ÚP SÚ a územním studiím. Dále na základě komplexního posouzení konkrétních ploch bude pro některé transformační a rozvojové plochy doplněna podmíněnost plánovací smlouvou s provázáním na stávající právní stav. Podmíněnost uzavřením plánovací smlouvy bude zohledňovat právní kontinuitu tak, aby nepoškodila vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv, a bude aplikována zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který návrh Metropolitního plánu navyšuje oproti dosavadnímu ÚP. Výše uvedený postup je podrobně popsán v kapitole č. 9 odůvodnění textové části návrhu MPP.

Dohody v území, pokud to bude možné a nebudou-li tomu bránit ZÚR, koncepční či metodické důvody či jiné veřejné zájmy, např. nepřekonatelná negativní stanoviska dotčených orgánů obdržena v procesu pořizování změn ÚP SÚ, budou do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zapracovány, a to

v koordinaci s aktuálními podobami územních a podkladových studií i v koordinaci s pořizovateli a zpracovateli dostupnými podklady k záměrům v území, jakož i vzhledem k cílům a úkolům územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona i všem zájmům chráněným právními předpisy.

S ohledem na legitimní očekávání vlastníků a požadavky na transparentní, rovné a předvídatelné chování municipalit bude i při uzavírání podmiňujících plánovacích smluv, dle informace ze strany určeného zastupitele, reflektována dosavadní praxe hl. m. Prahy při uzavírání plánovacích smluv (resp. dříve smluv o spolupráci), tj. stávající Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy.

Nepřímý význam má též regulativ pro nedokončené záměry vymezený v čl. 167 MPP, jehož smyslem je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj. Regulativ zajišťuje, že záměry, u nichž bylo zahájeno řízení (podle stavebního zákona nebo NSZ) před datem nabytí účinnosti MPP, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, se pro účely MPP považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů dosavadního ÚP SÚ. Pokud tedy nějaká dohoda v území měla svůj odraz v konkrétním záměru a v zahájeném řízení o něm, MPP zajišťuje její kontinuitu i tímto způsobem.

Námítka

ID 3008624

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X0ML

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítka č. 2:

Návrh územního plánu je neproporcionální a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví **základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy**, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a **stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.**

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování

zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.

Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy*

úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“*

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. **Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastní zjištění rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.**

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl. m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4).

Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).

Obdobně pak pojem „dominantní“, který návrh MP používá (ve smyslu dominantní podíl, dominantní zastoupení atp.) jako určení poměru, aniž by bylo specifikován význam a návod k výkladu. Může to být vykládáno jako „nadpoloviční podíl“, ale též jako „výrazně nadpoloviční“ apod. To představuje velké aplikační problémy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč.

upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umisťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008626

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X0ML

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**Námítka č. 3:****Rozpor mezi textovou a grafickou částí návrhu.****Odůvodnění****Odůvodnění námítky:**

Návrh nového územního plánu v grafické části obsahuje řadu přesných ploch (funkční plochy = plošné uspořádání ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona). Textová část ale v řadě případů umožňuje úpravy jasně stanovených hranic v grafické části (např. prvek "Zahrada, areálová zahrada" (čl. 89, 93), "Park ve volné zástavbě" (čl. 10, 89, 94), "náměstí" (čl. 80), "Občanská vybavenost značená bodem případně bodem a plochou (stav)" (čl. 149) a "Občanská vybavenost (návrh)" (čl. 62, 96, 144)).

Návrh MP pro zahrady v odstavci čl. 93 odst. 4 stanoví cit: „*Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.*“ Pro park ve volné zástavbě v čl. 94 odst. 3 návrh MP stanoví cit: „*Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě.*“

Podle čl. 80 odst. 2 písm. a) návrhu MP cit: „*náměstí, vymezená plochou, přičemž hranice této plochy není závazným vymezením polohy uliční čáry.*“

Podle čl. 149, odst. 3 návrhu MP cit: „*Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné*

zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od bodového umístění a její minimální rozloha zůstane zachována."

Podle čl. 146 odst. 1 návrhu MP pro nově navrhované plochy platí cit. „*Přesný tvar plochy je možné měnit, pokud její minimální rozloha zůstane zachována."*

Obdobný problém pak mají všechny liniové prvky technické a dopravní infrastruktury, a sítě veřejných prostranství. Liniové stavby jsou značené jako linie, přestože jejich dopad do území má charakter plochy (u stavu a/nebo známých staveb) anebo koridoru. Plošné stavby jsou pak zpravidla značené bodovými značkami, přestože jejich dopad do území má charakter plochy (a to mnohdy rozlohy až desítek hektarů).

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že v grafické části návrhu MP přesně vymezené plochy fakticky nejsou plochami, ale alternativně zobrazenou bodovou značkou, která může být umístěna mimo danou plochu.

Nový územní plán proto neumožňuje vlastníkům pozemků vyhodnotit, jestli a jak jsou jejich hmotná práva (ústavně garantované vlastnické právo) návrhem zasažena. Tato situace v zásadě znemožňuje reálný přezkum zásahu do hmotných práv konkrétních dotčených osob, což znamená nepřezkoumatelnost územního plánu.

Návrh MP je nepřezkoumatelný, neboť jeho textová část není v souladu s grafickou částí ve smyslu rozsudků NSS č. j. 5 Ao 3/2007 - 118, č. j. 2 Ao 1/2009 – 74 nebo recentní 7 As 30/2020 – 34).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní

a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Grafika výkresové části bude prověřena a upravena. Čitelnost výkresů bude vylepšena. Bude vylepšena prohlížeč aplikace. Aplikace bude dále doplňována o další možnosti se zaměřením na identifikaci dalších údajů o regulativech.

Námítka

ID 3008633

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X0ML

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Námítka č. 4:

Nejasné a nepřesné vymezení lokalit, nejasná regulace pojmem „cílový charakter lokality“.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

Podle čl. 35 návrhu MP je základní jednotkou návrhu MP lokalita. Ta je vymezena na základě převažujícího charakteru. Pojem charakter území je definován Pražskými stavebními předpisy v § 2 písm. h) jako soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.

Obecný koncepční problém ve vymezení lokalit ze strany zpracovatelů spočívá v tom, že tyto jsou často vymezeny podle posouzení současného stavu (charakteru, hmoty) území, nikoliv podle toho, jaký by měl být cílový stav při naplnění územního plánu.

Podle čl. 35 odst. 2 návrhu MP je území lokality regulováno stanovením cílového charakteru lokality. Ten je popsán v krycích listech jednotlivých lokalit, které jsou závazné. Cílovým charakterem lokality je soubor čtyř základních vlastností lokality v kombinaci s individuálním popisem a navrženým řešením ploch struktury. Základními vlastnostmi lokality, které spoluurčují cílový charakter lokality, jsou:

- zastavitelnost (čl. 38 a 39 návrhu MP),
- struktura (čl. 40 až 60 návrhu MP),
- využití (čl. 61 až 67 návrhu MP) a
- stabilita (čl. 68 až 72 návrhu MP).

Zatímco vlastnosti zastavitelnost (zastavitelné / nezastavitelné) a stabilita (stabilizované / transformační / rozvojové) nemusí činit v praxi problémy, struktura a využití ano.

Co se týče struktury, návrh MP přiřazuje každé lokalitě typ struktury, který je určujícím hlediskem pro její rozvoj (viz výše). Návrh MP rozlišuje deset typů struktur pro zastavitelné stavební lokality, tři typy struktur pro zastavitelné nestavební lokality a sedm typů pro nezastavitelné lokality. Těchto 20 typů struktur ale nemůže vystihnout celé území lokality a zvláštnosti jednotlivých ploch v rámci dané lokality. Řada konkrétních ploch v lokalitě nezapadá do definovaného převažujícího charakteru takto vymezeného území. Ten však předurčuje směr rozvoje i těchto ploch.

Návrh MP fakticky nakládá s jedinou „současnou“ strukturou zástavby, a to „hybridní“. Všechny ostatní struktury jsou odvozeny z historických forem zástavby a striktně nastaveny na jejich ochranu bez možnosti typologické inovace. Hybridní struktura je přitom koncipována jako hyperkompaktní struktura pro jádrové území (plně prostavěné 1. NP, pasáže v blocích, zákaz předzahrádek bytů atd.). Chybí jakákoli struktura pro běžnou městskou a předměstskou výstavbu, zejména pro lokality na pomezí hustot individuální zástavby a bytových nebo polyfunkčních objektů.

Samotná grafická část je v tomto zjevně bezradná – hybridní struktura je vymezována i v perifernějších územích, kde nedává přílišný význam, obrovské rozvojové plochy jsou zařazeny do kategorie zahradního města, a v důsledku směřuje k zabírání obrovských ploch území např. i v blízkosti stanice metra pro čistě individuální bydlení (kde např. i platný UP počítá s kódy pro městskou polyfunkční výstavbu). Výšková regulace pak zcela koliduje s typem struktury, některé rozvojové plochy jsou zařazeny do heterogenní struktury, kde je ovšem předepsána pouze kombinace historických forem zástavby, tedy opět např. zákaz předzahrádek bytů.

Ve stávající podobě vede návrh MP k striktní typologické zonaci v nových příměstských územích („lokalita bytových domů, lokalita rodinných domů“) – tedy proti smyslu cílů návrhem MP vytyčeným i požadavkům § 18 stavebního zákona. Dochází k velkým ztrátám HPP, vznikají zcela absurdní situace, kdy je např. předepsána vilová zástavba o 6 NP. Návrh MPP je vnitřně rozporný.

K jednotlivým navrženým strukturám:

Parametry hybridní struktury - k článku 43:

Regulativ předepisuje pro jednotlivé bloky pasáže a střešní zahrady, dále zakazuje předzahrádky. Struktura je definována tak, že v jednotlivých budovách se vertikálně kombinuje využití (umístění bytovky vedle administrativní budovy bude vykládáno jako rozpor s územním plánem?). Parametry heterogenní struktury - k článku 44: Struktura je definována tak, že se využití kombinuje horizontálně v oddělených budovách (komerční parter v bytovém domě bude vykládán jako rozpor s územním plánem?).

Parametry struktury zahradního města - k článku 46:

Je uvedeno, že nezastavěné části bloku jsou soukromými zahradami. Znamená to např., že je v těchto strukturách zakázáno dělat vnitroblokové prostupy nebo třeba obslužné uličky k zadním částem zahrad řadových domů?

Parametry struktury areálů produkce - k článku 48

Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. To u velké části objektů orientovaných přímo do obslužné ulice nedává vůbec smysl.

Parametry struktury areálů vybavenosti - k článku 49

Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. Vzhledem k aplikaci v území nedává smysl (např. kampus Dejvice, Pražský hrad), zástavba má zcela odlišný charakter. Součástí těchto lokalit jsou i běžné parcely pro zástavbu, nepředvídatelné dopady.

Využití rekreačních lokalit - k článku 64

Návrh MP výrazně omezuje jiné využití ploch kromě samotného sportu. Oproti platnému UP se jedná o významné zpřísnění (umožňuje v přiměřené míře navazující komerční využití, stavby pro ubytování apod.).

Předepsaný dominantní podíl městských tříd v hybridní struktuře - k článku 77

Návrh MP požaduje „dominantní podíl rozlohy“ určitých typů ulic pro vybrané typy struktur. Regulativ tak pravděpodobně vede k tomu, že v nových územích s hybridní strukturou musí mít nové ulice minimální šířku 24 metrů.

Co se týče vlastnosti využití lokality, je diskutabilní, zda dostačuje šest způsobů využití zakotvených v návrhu MP. Podle čl. 61 odst. 2 návrhu MP se jedná o: a) /P zastavitelné produkční, /O zastavitelné obytné, /R zastavitelné rekreační, b) /R nezastavitelné rekreační, /K nezastavitelné přírodní, /P nezastavitelné produkční. Pro jednotlivé způsoby využití je stanoveno hlavní využití a podmínky přípustného a nepřípustného využití. Toto vymezení je příliš úzké a může vytvářet zásadní aplikační problémy při rozhodování v území.

Slovní popis cílového charakteru lokalit samotných je obecný, mnohdy nicneříkající, bez jakékoliv vazby na lokality další, okolní či vzdálenější.

Výše uvedené je velmi problematické pro následné rozhodování v území, zejména ze strany stavebních úřadů a orgánů územního plánování. K tomu viz výše námitka č. 1.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění čl. 43, 46 a 48 textové části, týkající se hybridní struktury, struktury zahradního města a struktury areálů produkce, bude na základě výsledků veřejného projednání upraveno. Zákaz umístění předzahrádek bytů není návrhem Metropolitního plánu definován. Vnitroblokové prostupy či obslužné uličky k zadním částem zahrad domů jsou pod podrobnost územního plánování. Obecně platí, že kromě vymezení území v rámci příslušné struktury je třeba přihlédnout ke všem regulativům současně. Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností, strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení

souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinově však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů struktur byla komplexně prověřena. Regulativy struktur lokalit a ploch budou přepracovány a vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, se zaměřením na vyšší míru flexibility regulativů. Bude doplněn regulativ umožňující v ÚPČP, RP a ÚS stanovit strukturu odlišně (ve smyslu jejího zpřesnění). Požadavky na strukturu budou uplatňovány pro samoty přiměřeně. Budou přepracovány regulativy struktury hybridní a heterogenní a struktury areálů produkce. Možnost umisťování řadových domů ve vesnických strukturách bude zachována. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umisťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Cílové charaktery lokalit v krycích listech budou prověřeny, revidovány a vybrané budou doplněny a aktualizovány v souvislosti s vypořádáním konkrétních připomínek a námitek.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch regulovaných parametricky byla komplexně prověřena, jak

v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu parametrické regulace, její zpochybnění a vytýkaná absence jednoznačnějších regulativů pro splnění jejich regulativů (odemčení).

Bude upravena metodika regulativů parametrických TR ploch, bude upřesněno a umožněno splnění regulativů parametrické regulace (odemčení území) pomocí a) podrobnější ÚPD, b) ÚS, c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků. Regulativy v nových strukturách budou vztahovány k uceleným oblastem, adekvátně tomu bude upraveno členění ploch, resp. jejich vymezení a rozdělení v grafické části. Bude zrušena možnost umístění záměru bez komplexního dořešení celé oblasti. Bude zrušen požadavek na umístování dominantního podílu ulic určité hierarchie. Bude zrušen požadavek (koeficient) maximálního podílu veřejných prostranství. Příslušné pasáže textové části budou zjednodušeny a vycizelovány. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008639

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X0ML

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Námítka č. 5:

Z návrhu MP nelze seznat míru využití území k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální.

Odůvodnění

Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).

Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.

Zastavitelnost stavebních bloků transformačních a rozvojových ploch doplňujících stávající struktury a nových struktur je z určena parametrickým regulativem – k tomu viz níže námítka k parametrické regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy.

Výšková regulace – k tomu viz níže námítka k výškové regulaci.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena

korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008644

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X0ML

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

Námítka č. 6:

Požaduji zrušit parametrickou regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy (čl. 96 návrhu MP) a parametrického určení budoucího uspořádání zástavby a veřejných prostranství (čl. 77 návrhu MP) a stanovit regulaci prostřednictvím koeficientu podlažních ploch.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

Návrh MP pracuje s tzv. parametrickým regulativem, kterým je požadavek vyjádřený obecně matematickým vzorcem, indexem nebo jinou hodnotou. Podle jedné ze základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území Prahy zakotvené v čl. 9 návrhu MP jsou pro větší flexibilitu, ale také stabilitu Metropolitního plánu některé plochy definovány pouze parametrickými regulativy, které umožňují různé návrhy podrobného prostorového uspořádání.

Podle článku 160 odst. 6 návrhu MP budou veškeré parametrické regulativy při zpracování územních plánů částí Prahy (ÚPČP) převedeny na grafické regulativy.

Podle čl. 159 odst. 3 návrhu MP vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území. Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu. Tedy mezi nabytím účinnosti návrhu MP a nabytím účinnosti příslušného ÚPČP vzniká vakuum bez jakékoliv podrobnější regulace.

Až do případného přijetí ÚPČP (kterou nelze nijak zaručit) je v plochách s parametrickou regulací pouze tato rozhodující pro rozhodování v území.

U parametrické regulace není vůbec zřejmé, kolik z objemu požadovaného množství městských parků, veřejných prostranství, občanské vybavenosti atd. **případá na konkrétní stavební záměr na konkrétních pozemcích** investora, žádajícího vydání územního rozhodnutí.

Utkvělá představa zpracovatele územního plánu, že podrobnější regulace není třeba, ale vše se vyřeší dohodou vlastníků o území, je nefunkční.

Zvolená forma parametrické (ne)regulace vyžadující dohodu všech vlastníků o přesné podobě záměrů spolu s absencí využití v podstatě všech nástrojů, které stavební zákon nabízí (územní studie, regulační plány, dohody o parcelaci, podmíněnost, VPS pro uplatnění předkupního práva, územní rezerva pro zástavbu atd.) de-facto blokuje rozvoj transformačních a rozvojových ploch. Je tak nevyřčenou stavební uzávěrou.

Silnější investor v území bude nucen převzít na sebe veškeré prvky nechtěné veřejné vybavenosti (občanská vybavenost, městské parky), veřejná prostranství), protože „malí vlastníci“ budou vyčkávat. Koncepce parametrické regulace jim dává nástroj pro vydírání aktivního vlastníka (investora), který bude chtít své pozemky v území rozvíjet, a bez dohody s ostatními (není ani určena forma této dohody) mu nezbude, než všechnu nařízenou parametrickou regulaci (městské parky, občanská vybavenost) vzít na sebe, aby území odblokoval.

Parametrická regulace není ani přezkoumatelná. Z čeho vycházejí konkrétní čísla (koeficienty VPmax, PPmin a UPmin) pro jednotlivé plochy není vůbec zřejmé.

Zásadním problémem je návrh i pro rozhodování o koupi pozemku. Před zakoupením pozemku se zpracovává pouze studie proveditelnosti, ve které není reálné postihnout všechny aspekty. Při návrhu dle současného územního plánu je možné v podstatě vždy regulované hrubé podlažní plochy (HPP) vyčerpat. Oproti stávající regulaci za pomoci koeficientu podlažních ploch dle platného územního plánu tedy dochází k významnému snížení předvídatelnosti pro investory. Kromě nich se předvídatelnost z důvodu absolutní nejasnosti kapacit snižuje také pro občany, ale i pro městské části a hl.m. Prahu. Plánování a příprava občanské vybavenosti a veřejné infrastruktury, zejména technické a dopravní, bude věštěním z křišťálové koule.

Specifickým problémem je zakotvení parametrické regulace pro stavební bloky transformačních a rozvojových ploch - viz čl. 96 návrhu MP. Ten stanoví tzv. koeficient zastavění stavebního

bloku (ZB). Ten stanoví maximální podíl součtu regulované plochy budovy (RPB) všech budov a plochy stavebního bloku. Určuje se pro vybrané transformační a rozvojové plochy dle čl. 76 a 77 návrhu MP. Bloky se pro potřeby stanovení koeficientu zastavení stavebního bloku rozlišují na malé bloky o ploše do 2 000 m², střední bloky o ploše 2 000 m² – 12 000 m², a c) velké bloky o ploše nad 12 000 m².

Hodnoty koeficientu jsou pak stanoveny v čl. 96 odst. 3 návrhu MP v procentech, u středního bloku je použit ne zrovna snadný vzorec výpočtu.

Základním problémem je neznalost velikosti bloku na počátku projektové přípravy a tedy naprostá nejistota v regulaci dané návrhem MP. K uchopení tohoto nástroje musí uživatel předně nahlédnout do Pražských stavebních předpisů, neboť ty definují klíčové pojmy blok, uliční čára a stavební čára.

Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP **uliční čára** vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. **Stavební čára** je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

*(1) Stavby se umísťují v **souladu s uliční čarou a typem bloku** podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:*

a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;

*b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.***

(3) Stavby se umísťují v **souladu se stavební čarou** podle § 21. *Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:*

a) *ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;*

b) *v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. (zvýrazněno podatelem).*

Návrh MP nepodmiňuje rozvoj žádného území zpracováním územní studie. **Klíčová kritéria pro velikost stavebního bloku a tedy vypočtení koeficientu zastavění stavebního bloku by tedy měla být určena až v rámci dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Je nepřijatelné, aby tato otázka byla postoupena k řešení do realizační fáze územního plánování, tj. až do rozhodování o konkrétních stavebních záměrech.** Mimochodem, dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí navrhuje investor, řízení o umístění stavby je řízením návrhovým. Není tak možné v územním plánování kalkulovat předpokládaný počet uživatelů území a z něj vyplývající potřebné kapacity technické a dopravní infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství.

Investor tedy riskuje zpracovávání nákladné podrobné DUR, nebo dokonce dokumentace pro společné řízení, **aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentací mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.**

V důsledku není efektivně možné kombinovat různě vysoké části budov (např. vyšší hmotu budov s lokálním snížením s ohledem na kvalitu architektonického řešení nebo průnik denního světla do vnitrobloku - efektivně je možné buď držet plnou výšku, nebo přerušit až na úroveň 1. NP. Jakékoli atraktivní architektonické řešení pracující s podlažností (převýšené prostory přes víc podlaží, vzdušná zrcadla schodišť) znamenají ztrátu m² HPP. Investor je sankcionován ztrátou kapacity za vytvoření veřejného průchodu skrz dům. Lodžie znamenají ztrátu kapacity oproti balkonům (metodický návrat o 10 let zpět).

Maximální koeficient zastavění bloku je stanoven různě pro definované velikosti bloků. U vybraných typů struktur přitom vzniká „skok“ ve využitelnosti bloku při výměře 2000 m². Při určité velikosti bloku tak dochází k významnému poklesu realizovatelné kapacity.

Výše uvedený koncept parametrické regulace považuje podatel těchto námítek za nezákonný. Článek 96 návrhu MP by měl být zcela přepracován nebo opuštěn a mělo by dojít k návratu regulace prostřednictvím koeficientu podlažních ploch, jako je tomu v současném územním plánu. Návrh MP, který transformační a rozvojové plochy reguluje v zásadě pouze prostřednictvím nejasně definovaného koeficientu zastavění stavebního bloku a stejně problematickou výškovou regulací (k tomu viz níže), a prostřednictvím zcela nejasného cílového stavu lokality, nelze považovat za dostatečný a předvídatelný nástroj územního plánování.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námítek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno

určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR plochy ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008646

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X0ML

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření**Námítka č. 7:****Požaduji kompletně přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.****Odůvodnění****Odůvodnění námítky:**

Výšková regulace a potenciál je jednou z deseti základních tezí návrhu MP, přičemž teze 7 zní cit: „*Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice. b) Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.*“

Požadavek kap. II.A.2.1 Zadání MPP bylo stanovil výškové hladiny lokalit takovým způsobem, aby s respektem ke stávajícím hodnotám dotvořily výškovou kompozici města, a to takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nejasnosti ve výkladu a odpovídaly existujícím strukturám, hranicím a navrhovaným kapacitám města.

Nástroj výškové regulace je zakotven v čl. 97 až 105 návrhu MP. Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobnějších pravidel. Dále stanovuje hladinu věží, panoramata k doplnění a chráněné veduty. Plocha výškové regulace je čtverec o velikosti 100 x 100 metrů.

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky

vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

Zároveň tento mechanicky vytvořený rastr členění vůbec nerespektuje geografické a další charakteristiky místa.

Stanovení hodnoty výškové regulace v mnoha stabilizovaných plochách neodpovídá převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excessu v podobě jedné budovy v daném čtverci. Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje v některých lokalitách nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace.

Výšková regulace musí být vztažena k ploše s jednoznačnými hranicemi odpovídajícími struktuře a charakteru urbanizovaného území hl.m. Prahy a nikoli k uměle vytvořenému rastru 100x100m. Promítnutím pravidelné ortogonální sítě na jinak orientovanou reálnou strukturu města zákonitě vznikají sporné situace a chyby, zejména na rozhraní dvou rozdílných struktur ale nejen tam. Navržený způsob výškové regulace neumožňuje výstavbu kvalitní architektury na exponovaných místech, a to ani v režimu výjimečné či podmíněné přípustnosti (nároží, vstupy do území atp.).

Kapacita definovaná výškovou regulací vede k nesmyslným typologickým restrikcím a nesmyslným ztrátám – kapacit – např. výška 2+ ustupující podlaží je na běžnou výstavbu řadových domů moc, na nízkopodlažní bytové domy málo, logické by bylo v území kombinovat 2NP řadovky a 3+1 bytové domy, to ale plán vůbec neumožňuje.

Maximální kapacity je možné dosáhnout pouze při naplnění maximální výšky, což bude tlačit investory do zbytečných střešů v území (i zjevně výškově předimenzované stavby bude nezbytné prosadit, aby byla dosažena „garantovaná kapacita“, protože nelze např. snížit objekt a zvětšit zastavěnou plchu, resp. jakékoli snížení výšky znamená automaticky ztrátu kapacit).

Návrh MP předpokládá výšku jako maximální omezení s tím, že je třeba ještě provést korekci podle stávající okolní zástavby. Výška tedy fakticky nic negarantuje a je do určité míry zbytečná. Přitom na řadě míst naopak situaci dramaticky komplikuje, kdy je stanovena nižší výšková hladina, než jaká by odpovídala z relevantní urbanistické návaznosti (jen proto, že v daném místě je zrovna několik nižších domů a s ohledem na náhodné umístění čtverce ve struktuře města. Nesmyslně nastavený koncept přináší neproporcionální, nelogické a neodůvodněné omezení využití

vnitřních rezerv struktury proti urbanistické logice míst. je nepřijatelným zásahem do práv vlastníků.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008647

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X0ML

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

Námítka č. 8:

K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Požaduji nahradit formulací, že vnitroblok „může být veřejně nepřístupný“.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Vnitroblok je definován jako „zpravidla veřejně nepřístupný“, což absurdně omezuje možnost realizace přístupných vnitrobloků v nové zástavbě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku vymezenou zpravidla zadními fasádami zástavby a zpravidla veřejně nepřístupnou. Nezpevněné plochy se stromy a pobytovými plochami jsou typickou součástí některých bloků, poskytují prostor pro rekreaci obyvatelům okolních budov, mají velký význam pro životní prostředí města a je nutné je respektovat. V podrobnosti MPP se vnitrobloky nezobrazují, stávající přístupnost může být zobrazena umístěním parku nebo vymezením uličního prostranství. Požadavek na zachování nezastavěnosti

vnitrobloků v rámci lokalit, pro které jsou nezastavěné vnitrobloky typické, je součástí cílového charakteru příslušných lokalit. Další zpřísnění regulativů vnitrobloků by bylo v rozporu s právní kontinuitou s ÚP SÚ, který takovéto regulativy nestanovuje, a v rozporu se zásadou ochrany práv vlastníků a jejich legitimního očekávání. Zároveň by bylo obecně mimo podrobnost územního plánu.

Námítka

ID 3008651

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X0ML

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření**Námítka č. 9:**

K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Ve stabilizovaném území je požadováno při změnách v území „doplňovat nezpevněné plochy“. Požaduji zcela vypustit, případně alespoň omezit pouze na stabilizovanou blokovou strukturu.

Odůvodnění**Odůvodnění:**

Nejasné a nebezpečné ustanovení, obvykle nesplnitelný požadavek, navíc se týká i bloků s plným zastavěním a dokonce i hybridní struktury

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku. Grafické zobrazení vnitrobloků je pod podrobnost Metropolitního plánu a je předmětem podrobnějších dokumentací. Návrh Metropolitního plánu zněním čl. 92 odst. 3) textové části definuje, že "Ve stabilizovaném území je při provádění změn v území v rámci vnitrobloků nutné snižovat kvalitu životního prostředí (s ohledem na obytné využití zástavby po obvodu

vnitrobloku), zároveň je nutné v závislosti na místních podmínkách a v souladu s cílovým charakterem lokality doplňovat nezepevněné plochy." Konkrétní možnost rozvoje vnitrobloku bude předmětem následných řízení.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku vymezenou zpravidla zadními fasádami zástavby a zpravidla veřejně nepřístupnou. Nezepevněné plochy se stromy a pobytovými plochami jsou typickou součástí některých bloků, poskytují prostor pro rekreaci obyvatelům okolních budov, mají velký význam pro životní prostředí města a je nutné je respektovat. V podrobnosti MPP se vnitrobloky nezobrazují, stávající přístupnost může být zobrazena umístěním parku nebo vymezením uličního prostranství. Požadavek na zachování nezastavěnosti vnitrobloků v rámci lokalit, pro které jsou nezastavěné vnitrobloky typické, je součástí cílového charakteru příslušných lokalit. Další zpřísnění regulativů vnitrobloků by bylo v rozporu s právní kontinuitou s ÚP SÚ, který takovéto regulativy nestanovuje, a v rozporu se zásadou ochrany práv vlastníků a jejich legitimního očekávání. Zároveň by bylo obecně mimo podrobnost územního plánu.

Námítka

ID 3008653

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X0ML

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření**Námítka č. 10:**

Z čl. 94 odst. 4 vypustit omezení, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“.

Odůvodnění**Odůvodnění:**

Návrh MP limituje jakoukoli stavební činnost v parku ve volné zástavbě omezením, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“. Fakticky omezit jakoukoli činnost znamená kompletní paralýzu celých městských čtvrtí. Dle tohoto ustanovení fakticky není možné umístit jediné nové parkovací stání, přidat odbočovací pruh, zřídit kruhový objezd atp. pokud se tím zabere část nezpevněných ploch, což může snadno zablokovat i výstavbu v sousedních plochách mimo park ve volné zástavbě.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění textové části návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání bude upraveno včetně znění čl. 94 Park ve volné zástavbě. Konkrétně požadavek "Umísťování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové

výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží." bude odstraněn.

Regulativy parku ve volné zástavbě (PVZ) byly komplexně prověřeny z hlediska vážení veřejných a soukromých zájmů. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků, právní kontinuity a jejich práv nabytých v dobré víře budou regulativy upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umisťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bude umožněno. Bude umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umisťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ budou upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; bude doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. i s ohledem na tento požadavek, komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bude dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Námítka

ID 3008655

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X0ML

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření

Námítka č. 12:

Vypustit požadavek čl. 165, že pro územní studie musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Návrh MP stanovuje, že pro územní studie (US) musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu. To je samozřejmě nesmysl, US musí umět potvrdit dohodu v území v podrobnějším měřítku, k čemuž potřebuje různorodé regulativy a prvky legendy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění textové části včetně znění čl. 165, týkajícího se ploch podmíněných územní studií a terminologie a legendy v případě zpracování územních studií, bude na základě výsledků veřejného projednání upraveno v souladu s požadavkem.

Námitka

ID 3009017

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCYZ6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009019

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCYZ6

Lokalita | 192

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Vyjádření

I.**Stav věci**

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 1871, 1872, 2366/34 k.ú. Kunratice a obci hl.m. Praha (dále jen „Pozemky“).

II.**Vymezení dotčeného území**

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

III.**Popis**

Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 192 U Rybníčků. Cílový charakter lokality je definován cit: „Naplnit potenciál zastavitelné, rozvojové, obytné lokality U Rybníčků se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhříněveské plošiny. Lokalita U Rybníčků je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativu je určení prostorového uspořádání, vytvoření různorodého města, zajištění prostupné sítě veřejných prostranství a napojení lokality směrem do produkční lokality U Vesteckých směrem ke stanici metra. Dále propojení na rekreační lokalitu Písnice – Šeberov.“

Jedná se o zastavitelné pozemky s heterogenní strukturou. Pozemky jsou součástí rozvojové a transformační lokality i plochy, a to jako zastavitelné transformační a rozvojové plochy nových struktur.

Pro pozemky je určena parametrická regulace. Výšková hladina je neustálená, na pozemku parc.č. 1871 na rozhraní hladin 4/2, ostatní pozemky hladina 2.

Přes pozemky vede koridor 760/-/24 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Chodov.

IV.

Námítky

Námítka č. 1

Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr STAVBA BYTOVÉHO DOMU „REZIDENCE VÍDEŇSKÁ“, pro který má již zpracovanou dokumentaci pro územní rozhodnutí. Pro zastavitelnou část Pozemků podle platného ÚP bylo vydáno **závazné stanovisko orgánu územního plánování a územně plánovací informace**. Pro záměr bylo rovněž povoleno věcně a místně příslušným silničním správním orgánem připojení na pozemní komunikaci (21.3.2022).

Pro realizaci celého záměru, tedy i na pozemcích podle platného ÚP nezastavitelných, byla uzavřena kontribuční smlouva - Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 18.2.2022, mezi vlastníkem a městskou částí Praha – Kunratice. **Samospráva městské části se stavebním záměrem vlastníka souhlasí**. Stavební záměr vyžaduje z části změnu platného územního plánu, kde byl podán konkrétní návrh na změnu územního plánu z plochy PS na plochu SV-D u části pozemku parc.č. 1872.

Důkazy:

- Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 18.2.2022
- Projektová dokumentace
- Povolení připojení na PK, včetně závazného stanoviska DI PČR
- Územně plánovací informace MHMP ze dne 3.6.2022
- Závazné stanovisko OUP ze dne 3.6. 2022

Předložený návrh územního plánu je neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. 1 **Ao 1/2005 – 98 cit:** „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho *proporcionality*. *Proporcionalitu* soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. *Proporcionalitou* v širším smyslu soud chápe *obecnou přiměřenost právní regulace*. Mezi základní atributy právního státu patří *přiměřenost práva* a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřeby), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 sp. zn. 1 **Ao 1/2009 – 120 cit:** *Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve **vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území** a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje **společenský a hospodářský potenciál rozvoje**.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu je v **rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů**

podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem, se kterým je samospráva městské části obec seznámena a souhlasí s ním (viz kontribuční smlouva). Tímto závažným zásahem orgán územního plánování **nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území** (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru **porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje** (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu a umožnění rozvoje lokality a jeho pozemků - a to ve formě obdobné regulace jako je v současném ÚP, se zahrnutím dnes nezastavitelných ploch (viz Rámcová smlouva o spolupráci s MČ), s vyšší mírou využití k zastavění (vyšší zastavitelnost stavebního bloku, vyšší rozmezí podlažnosti a nižší míra veřejných prostranství – k tomu konkrétněji viz další námítky níže.

Rozhodnutí o námítkce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Kapacita bude upravena dle pořizované změny ÚP SÚ Z 3751 a v koordinaci s ÚS Depo Písnice a okolí. Výšková regulace byla prověřena a bude upravena. Bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou v celém rozsahu plochy.

Námítka

ID 3009022

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCYZ6

Lokalita | 192

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Vyjádření

Námítka č. 2:

Požaduji zrušit parametrickou regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro rozvojové plochy 192 a stanovit regulaci prostřednictvím koeficientu podlažních ploch a vložení uličního propojení pevnou trasou (čl. 82 návrhu) dle koordinační studie DUR stavební záměr STAVBA BYTOVÉHO DOMU „REZIDENCE VÍDEŇSKÁ“, tak, aby byl tento záměr umožněn a dopravně řádně obsloužen v souladu s čl. 80 a 120 návrhu MP.

Odůvodnění

Návrh MP pracuje s tzv. parametrickým regulativem, kterým je požadavek vyjádřený obecně matematickým vzorcem, indexem nebo jinou hodnotou. Podle jedné ze základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území Prahy zakotvené v čl. 9 návrhu MP jsou pro větší flexibilitu, ale také stabilitu Metropolitního plánu některé plochy definovány pouze parametrickými regulativy, které umožňují různé návrhy podrobného prostorového uspořádání.

Podle článku 160 odst. 6 návrhu MP budou veškeré parametrické regulativy při zpracování územních plánů částí Prahy (ÚPČP) převedeny na grafické regulativy.

Podle čl. 159 odst. 3 návrhu MP vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území. Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu. Tedy mezi nabytím účinnosti návrhu MP a nabytím účinnosti příslušného ÚPČP vzniká vakuum bez jakékoliv podrobnější regulace.

Až do případného přijetí ÚPČP (kterou nelze nijak zaručit) je v plochách s parametrickou regulací pouze tato rozhodující pro rozhodování v území.

U parametrické regulace není vůbec zřejmé, kolik z objemu požadovaného množství městských parků, veřejných prostranství, občanské vybavenosti atd. **připadá na konkrétní stavební záměr na konkrétních pozemcích** investora, žádajícího vydání územního rozhodnutí.

Utkvělá představa zpracovatele územního plánu, že podrobnější regulace není třeba, ale vše se vyřeší dohodou vlastníků o území, je nefunkční. A již byla problémem u dnes platného územního plánu; v rozporu s očekáváním návrh MP zlepšení nepřináší.

Zvolená forma parametrické (ne)regulace vyžadující dohodu všech vlastníků o přesné podobě záměrů spolu s absencí využití v podstatě všech nástrojů, které stavební zákon nabízí (územní studie, regulační plány, dohody o parcelaci, podmíněnost, VPS pro uplatnění předkupního práva, územní rezerva pro zástavbu atd.) de-facto blokuje rozvoj transformačních a rozvojových ploch. Je tak nevyřešenou stavební uzávěrou.

Silnější investor v území bude nucen převzít na sebe veškeré prvky nechtěné veřejné vybavenosti (občanská vybavenost, městské parky), veřejná prostranství), protože „malí vlastníci“ budou vyčkávat. Koncepce parametrické regulace jim dává nástroj pro vydírání aktivního vlastníka (investora), který bude chtít své pozemky v území rozvíjet, a bez dohody s ostatními (není ani určena forma této dohody) mu nezbude, než všechnu nařízenou parametrickou regulaci (městské parky, občanská vybavenost) vzít na sebe, aby území odblokoval.

Parametrická regulace není ani přezkoumatelná. Z čeho vycházejí konkrétní čísla (koeficienty VP_{max}, PP_{min} a UP_{min}) pro jednotlivé plochy není vůbec zřejmé.

Zásadním problémem je návrh i pro rozhodování o koupi pozemku. Před zakoupením pozemku se zpracovává pouze studie proveditelnosti, ve které není reálné postihnout všechny aspekty. Při návrhu dle současného územního plánu je možné v podstatě vždy regulované hrubé podlažní plochy (HPP) vyčerpat. Oproti stávající regulaci za pomoci koeficientu podlažních ploch dle platného územního plánu tedy dochází k významnému snížení předvídatelnosti pro investory. Kromě nich se předvídatelnost z důvodu absolutní nejasnosti kapacit snižuje také pro občany, ale i pro městské části a hl.m. Prahu. Plánování a příprava občanské vybavenosti a veřejné infrastruktury, zejména technické a dopravní, bude věštěním z křišťálové koule.

Specifickým problémem je zakotvení parametrické regulace pro stavební bloky transformačních a rozvojových ploch - viz čl. 96 návrhu MP. Ten stanoví tzv. **koeficient zastavění stavebního bloku (ZB)**. Ten stanoví maximální podíl součtu regulované plochy budovy (RPB) všech budov a plochy stavebního bloku. Určuje se pro vybrané transformační a rozvojové plochy dle čl. 76 a 77 návrhu MP. Bloky se pro potřeby stanovení koeficientu zastavění stavebního bloku rozlišují na malé bloky o ploše do 2 000 m², střední bloky o ploše 2 000 m² – 12 000 m², a c) velké bloky o ploše nad 12 000 m².

Hodnoty koeficientu jsou pak stanoveny v čl. 96 odst. 3 návrhu MP v procentech, u středního bloku je použit ne zrovna snadný vzorec výpočtu.

Základním problémem je neznalost velikosti bloku na počátku projektové přípravy a tedy naprostá nejistota v regulaci dané návrhem MP. K uchopení tohoto nástroje musí uživatel předně nahlédnout do Pražských stavebních předpisů, neboť ty definují klíčové pojmy blok, uliční čára a stavební čára.

Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP **uliční čára** vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje **stavební čarou**. Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

1) Stavby se umísťují v souladu s uliční čarou a typem bloku podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech; b)

b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

3) Stavby se umísťují v **souladu se stavební čarou** podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;

b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. (zvýrazněno podatelem).

Návrh MP nepodmiňuje rozvoj žádného území zpracováním územní studie. **Klíčová kritéria pro velikost stavebního bloku a tedy vypočtení koeficientu zastavění stavebního bloku by tedy měla být určena až v rámci dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Je nepřijatelné, aby tato otázka byla postoupena k řešení do realizační fáze územního plánování, tj. až do rozhodování o konkrétních stavebních záměrech.** Mimochodem, dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí navrhuje investor, řízení o umístění stavby je řízením návrhovým. Není tak možné v územním plánování kalkulovat předpokládaný počet uživatelů území a z něj vyplývající potřebné kapacity technické a dopravní infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství.

Investor tedy riskuje zpracovávání nákladné podrobné DUR, nebo dokonce dokumentace pro společné řízení, **aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentací mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.**

Výše uvedený koncept parametrické regulace považuje podatel těchto námitek za nezákonný. Článek 96 návrhu MP by měl být zcela přepracován nebo opuštěn a mělo by dojít k návratu regulace prostřednictvím koeficientu podlažních ploch, jako je tomu v současném územním plánu. Návrh MP, který transformační a rozvojové plochy reguluje v zásadě pouze prostřednictvím nejasně definovaného koeficientu zastavění stavebního bloku a stejně problematickou výškovou regulací (k tomu viz níže), a prostřednictvím zcela nejasného cílového stavu lokality, nelze považovat za dostatečný a předvídatelný nástroj územního plánování.

S ohledem na výše uvedené požaduji, aby územní plán „napevno“ stanovil uliční propojení pevnou trasou (čl. 82 návrhu) příčné

komunikace na ulici hlavní dle koordinační studie DUR stavební záměr STAVBA BYTOVÉHO DOMU „REZIDENCE VÍDEŇSKÁ“.

Důkazy:

- Koordinační studie DUR Projektová dokumentace

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Kapacita bude upravena dle pořizované změny ÚP SÚ Z 3751 a v koordinaci s ÚS Depo Písnice a okolí. Výšková regulace byla prověřena a bude upravena. Bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou v celém rozsahu plochy.

Námítka

ID 3009023

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCYZ6

Lokalita | 192

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Vyjádření

Námítka č. 3:

Požaduji upravit prvky parametrické regulace takto:

- Minimální podíl uličních prostranství UPmin: 25% 20%
- Minimální podíl městských parku PPmin: 10% nestanovuje se
- Maximální podíl veřejných prostranství VPmax: 50% 40%
- Minimální podíl občanské vybavenosti OVmin: 5% nestanovuje se
- Koefficient zastavení stavebního bloku ZB: o ZBM: 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)
- ZBS1: 55%
- ZBS: $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)
- ZBV: 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²)
- ZBN: 40% (pro neznámý blok)

Odůvodnění

Bez ohledu na námítku č. 2, v souladu s námítkou č. 1, požaduji úpravu parametrické regulace, jak v námítce uvedeno. Důvodem je možnost realizace stavebního záměru vlastníka, popsaneho v odůvodnění námítky č. 1.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Kapacita bude upravena dle požadované změny ÚP SÚ Z 3751 a v koordinaci s ÚS Depo Písnice a okolí. Bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou v celém rozsahu plochy.

Námítka

ID 3009024

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCYZ6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Vyjádření**Námítka č. 4:****Požaduji přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.****Odůvodnění**

Výšková regulace a potenciál je jednou z deseti základních tezí návrhu MP, přičemž teze 7 zní cit: „*Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice. b) Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.*“

Požadavek kap. II.A.2.1 Zadání MPP bylo stanovit výškové hladiny lokalit takovým způsobem, aby s respektem ke stávajícím hodnotám dotvořily výškovou kompozici města, a to takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nejasnosti ve výkladu a odpovídaly existujícím strukturám, hranicím a navrhovaným kapacitám města.

Nástroj výškové regulace je zakotven v čl. 97 až 105 návrhu MP. Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobnějších pravidel. Dále stanovuje hladinu věží, panoramata k doplnění a chráněné veduty. Plocha výškové regulace je čtverec o velikosti 100 x 100 metrů.

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží

ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

Zároveň tento mechanicky vytvořený rastr členění vůbec nerespektuje geografické a další charakteristiky místa.

Stanovení hodnoty výškové regulace v mnoha stabilizovaných plochách neodpovídá převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excessu v podobě jedné budovy v daném čtverci. Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje v některých lokalitách nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace.

Výšková regulace musí být vztažena k ploše s jednoznačnými hranicemi odpovídajícími struktuře a charakteru urbanizovaného území hl.m. Prahy a nikoli k uměle vytvořenému rastru 100x100m. Promítnutím pravidelné ortogonální sítě na jinak orientovanou reálnou strukturu města zákonitě vznikají sporné situace a chyby, zejména na rozhraní dvou rozdílných struktur ale nejen tam. Navržený způsob výškové regulace neumožňuje výstavbu kvalitní architektury na exponovaných místech, a to ani v režimu výjimečné či podmíněné přípustnosti (nároží, vstupy do území atp.).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury

zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009026

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCYZ6

Lokalita | 192

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Vyjádření

Námitka č 5:

Požaduji navýšení výškové regulace na všech pozemcích parc.č. 1871, 1872, 2366/34 k.ú. Kunratice na výškovou hladinu 4.

Odůvodnění

Bez ohledu na námitku č. 2, v souladu s námitkou č. 1, požaduji úpravu výškové regulace jak v námitce uvedeno. Výšková hladina 2 na předmětných pozemcích je neproporcionální a neodůvodněná. Důvodem je možnost realizace stavebního záměru vlastníka, popsaného v odůvodnění námitky č. 1.

Výška zde byla mechanicky, bez jakéhokoliv věcného zdůvodnění (viz výše) odvozena od sousedních nemovitostí, které do rozvojového území prakticky vůbec nepatří a jsou urbanistickým excesem – bývalá zemědělská usedlost a menší hala.

Dotčený vlastník zde opětovně zdůrazňuje, že jeho pozemky jsou v zastavitelné obytné rozvojové lokalitě a ploše. Rozvoj bytové funkce je zcela logický, a to z důvodu budování metra D a vzniku stanice metra v dochozí vzdálenosti. Vyšší podlažnost je zde proto urbanisticky vhodná.

Podle čl. 98 odst. 2 písm. b) návrhu MP se v transformačních a rozvojových plochách k výšce stávající zástavby nepřihlíží. Tyto stavby do obytného území nepatří a návrh MP je považuje za nevhodné a k nahrazení bytovou funkcí.

Podle čl. 44 odst. 5 návrhu MP cit. „Nově založené bloky v transformačních a rozvojových plochách s navrženou heterogenní strukturou je možné zastavovat přiměřeně jako kombinaci různých

typů tak, aby podpořily kompozici v širších vztazích bloků v rámci lokality a nejbližšího sousedství, pokud není v KLZ/400 uveden předepsaný typ prostorového uspořádání.

Paradoxně však stanovená výšková regulace znemožňuje adekvátní míru využití k zastavění, návrh MP je tak vnitřně rozporný a rozporný se zásadou proporcionality.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Kapacita bude upravena dle pořizované změny ÚP SÚ Z 3751 a v koordinaci s ÚS Depo Písnice a okolí. Výšková regulace byla prověřena a bude upravena. Bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou v celém rozsahu plochy.

Námítka

ID 3009028

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCYZ6

Lokalita | 192, 934, 620, 626, 936, 916, 935

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Vyjádření

Námítka č. 6:

Požaduji posunout koridor 760/-/24 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Chodov — návrh o něco jižněji, do nezastavitelného území lokality 934, popřípadě vedení v podzemní trase.

Odůvodnění

Vedení koridoru 760/-/24 Nadzemní elektrické vedení 400kV zasahuje do pozemku parc.č. 2366/34. Takový zásah považuje vlastník za neodůvodněný a neproporcionální. Koridor je možné posunout jižním směrem do nezastavitelného území tak, aby nezasahoval na zastavitelný pozemek vlastníka.

Popřípadě je možné zakotvit do návrhu MP, že bude elektrické vedení v této části v podzemní trase. To by vyžadovalo textovou úpravu čl. 139 odst. 1 písm. b) návrhu MP.

Územní plán je závaznou regulací území, která má zabezpečit jeho trvale udržitelný rozvoj. V zastavitelné obytné rozvojové lokalitě musí být akcentován rozvoj obytné funkce. Je naprosto nekoncepční realizovat v intravilánu hl. města nadzemní vedení, které ve výsledku brání rozvoji obytné lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

Záměr je vymezen na základě nadřazené dokumentace. Koridor ZÚR neumožňuje posun jižním směrem. Pozemek č. 2366/34 v k.ú. Kunratice je zasažen stávajícím vedením 400 kV. Nový koridor zasáhne pozemek v menší míře, než ochranné pásmo stávajícího vedení 400 kV. Kabelové vedení o napětí 400 kV není v ČR běžně používáno.

Námítka

ID 3009189

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ2K

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009190

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ2K

Lokalita | 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Vyjádření

I.

Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemku parc. č. 1061 v k.ú. Kunratice a obci hl.m. Praha (dále jen „**Pozemek**“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) podává tímto dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „*návrh územního plánu*“ nebo „*návrh MP*“) tyto **n á m í t k y**.

II.

Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím lokalita 266 Kunratice a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

III. Popis

Pozemek jsou součástí zastavitelné obytné lokality 266 Kunratice. Cílový charakter lokality je definován cit: „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Kunratice se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Kunratice je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem*

navržených regulativu je zachování prostorového uspořádání, posílení historického jádra vesnice kolem dnešního Kostelního náměstí, obklopeného rodinnými domy, ve vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby a doplnění chybějící rekreační vybavenosti.“

Jedná se o zastavitelný pozemek s vesnickou strukturou, obytné využití. Pozemek je součástí stabilizované lokality, ve stabilizované ploše.

Pro pozemek je stanovena výšková hladina jako ustálená, rozmezí podlažnosti 2.

IV.

Námítky

Námítka č. 1:

Návrh územního plánu je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Odůvodnění

Vlastník hodlá Pozemek využít k zastavění pro výstavbu rodinného domu.

Podle čl. 93 odst. 4 návrhu MP cit: „*Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.*“

Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „dominantní podíl“ a z čeho se tento nejasný pojem bude počítat.

Podle čl. 89 odst. 1 návrhu MP cit: „*Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové a měnit stávající budovy za podmínek, které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.*“

Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.“

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví **základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny**

a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy **a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.**

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území.

Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčovými pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.

Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 č.j. **1 Ao 1/2009 – 120** cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*“

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. **Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastní zjištění rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.**

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl.m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4).

Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající **ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území** a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.**“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umisťovat související

občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009191

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ2K

Lokalita | 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Vyjádření

Námítka č. 2:

Z návrhu MP nelze seznat míru využití Pozemků k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální. Požaduji stanovit jasný koeficient zastavění, pravidla pro započítávání zpevněných ploch a vedlejších staveb tak, aby vlastník nebyl vystaven nepřiměřené míře správního uvážení.

Odůvodnění

Tato námítka je v přímé návaznosti na námítku č. 1.

Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP **uliční čára** vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. **Stavební čára** je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit: 6

(1) Stavby se umísťují v **souladu s uliční čarou a typem bloku** podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;

b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí**.

(3) Stavby se umísťují v **souladu se stavební čarou** podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;

b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí**. (zvýrazněno podatelem).

Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).

Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.

Investor riskuje zpracovávání nákladné podrobné DUR, nebo dokonce dokumentace pro společné řízení, aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentací mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena

korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009192

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCYWL

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009193

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCYWL

Lokalita | 266, 362

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Vyjádření

I.

Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 696/1, 699/2, 700/1, 700/8, 701/4, 1040/1, 1040/2 v k.ú. Kunratice a obci hl.m. Praha (dále jen „**Pozemky**“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) podává tímto dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto **n á m í t k y**.

II.

Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námitkám je dotčeným územím lokalita 266 Kunratice a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

III.

Popis

Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 266 Kunratice. Cílový charakter lokality je definován cit: „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Kunratice se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR*“.

s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Kunratice je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, posílení historického jádra vesnice kolem dnešního Kostelního náměstí, obklopeného rodinnými domy, ve vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby a doplnění chybějící rekreační vybavenosti.“

Jedná se o zastavitelné pozemky s vesnickou strukturou, bytné využít. Pozemky jsou součástí stabilizované lokality, ve stabilizované ploše.

Pro pozemky je stanovena výšková hladina jako ustálená, rozmezí podlažnosti na západní straně pozemků 3, na východní 2.

IV.

Námítky

Námítka č. 1:

Návrh územního plánu je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Odůvodnění

Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr výstavby rodinných domů o dvou nadzemních podlažích a třetím ustupujícím na méně než 50% výměry nižších podlaží.

Pro realizaci celého záměru byla uzavřena kontribuční smlouva - Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 20.10.2021, mezi vlastníkem a městskou částí Praha – Kunratice. **Samospráva městské části se stavebním záměrem vlastníka souhlasí.** Stavební záměr vyžaduje z části změnu platného územního plánu, a to koeficientu zástavby pro plochu SV z kódu A na C.

Důkazy:

- Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 20.10.2021
- Studie

Podle čl. 93 odst. 4 návrhu MP cit: „*Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat*

charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.“

Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „dominantní podíl“ a z čeho se tento nejasný pojem bude počítat.

Podle čl. 89 odst. 1 návrhu MP cit: „*Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové a měnit stávající budovy za podmínek, které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.*“

Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.“

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví **základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy**, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a **stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.**

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.

Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 **č.j. 1 Ao 1/2009 – 120** cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*“

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. **Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastníci zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.**

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl.m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4).

Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve **vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.**

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji**

území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability

k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umisťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009194

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCYWL

Lokalita | 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Vyjádření

Námitka č. 2:

Z návrhu MP nelze seznat míru využití Pozemků k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální. Požaduji stanovit jasný koeficient zastavění, pravidla pro započítávání zpevněných ploch a vedlejších staveb tak, aby vlastník nebyl vystaven nepřiměřené míře správního uvážení.

Odůvodnění

Tato námitka je v přímé návaznosti na námitku č. 1.

Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP **uliční čára** vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. **Stavební čára** je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

(1) Stavby se umísťují v **souladu s uliční čarou a typem bloku** podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;

b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí**.

(3) Stavby se umísťují **v souladu se stavební čarou** podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;

b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí**. (zvýrazněno podatelem).

Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).

Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.

Investor riskuje zpracovávání nákladné podrobné DUR, nebo dokonce dokumentace pro společné řízení, aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentací mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena

korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009196

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCYWL

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Vyjádření**Námítka č. 3:****Požaduji přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.****Odůvodnění**

Výšková regulace a potenciál je jednou z deseti základních tezí návrhu MP, přičemž teze 7 zní cit: „*Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice. b) Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.*“

Požadavek kap. II.A.2.1 Zadání MPP bylo stanovil výškové hladiny lokalit takovým způsobem, aby s respektem ke stávajícím hodnotám dotvořily výškovou kompozici města, a to takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nejasnosti ve výkladu a odpovídaly existujícím strukturám, hranicím a navrhovaným kapacitám města.

Nástroj výškové regulace je zakotven v čl. 97 až 105 návrhu MP. Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobnějších pravidel. Dále stanovuje hladinu věží, panoramata k doplnění a chráněné veduty. Plocha výškové regulace je čtverec o velikosti 100 x 100 metrů.

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží

ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

Zároveň tento mechanicky vytvořený rastr členění vůbec nerespektuje geografické a další charakteristiky místa.

Stanovení hodnoty výškové regulace v mnoha stabilizovaných plochách neodpovídá převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excessu v podobě jedné budovy v daném čtverci. Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje v některých lokalitách nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace.

Výšková regulace musí být vztažena k ploše s jednoznačnými hranicemi odpovídajícími struktuře a charakteru urbanizovaného území hl.m. Prahy a nikoli k uměle vytvořenému rastru 100x100m. Promítnutím pravidelné ortogonální sítě na jinak orientovanou reálnou strukturu města zákonitě vznikají sporné situace a chyby, zejména na rozhraní dvou rozdílných struktur ale nejen tam. Navržený způsob výškové regulace neumožňuje výstavbu kvalitní architektury na exponovaných místech, a to ani v režimu výjimečné či podmíněné přípustnosti (nároží, vstupy do území atp.).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury

zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009198

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCYWL

Lokalita | 266, 362

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Vyjádření

Námítka č 4:

Požaduji navýšení výškové regulace na všech pozemcích parc.č. 696/1, 699/2, 700/1, 700/8, 701/4, 1040/1, 1040/2 v k.ú. Kunratice na výškovou hladinu 4.

Odůvodnění

Bez ohledu na námítku č. 3, v souladu s námitkami č. 1 a 2, požaduji úpravu výškové regulace, jak v námitce uvedeno. Výšková hladina 2 na předmětných pozemcích je neproporcionální a neodůvodněná. Důvodem je možnost realizace stavebního záměru vlastníka, popsaného v odůvodnění námítky č. 1.

Výška zde bez jakéhokoliv věcného zdůvodnění (viz výše) byla stanovena bez ohledu na sousední nemovitosti, Okolní objekty mají vyšší podlažnost.

Navržená výšková hladina je v rozporu se záměrem, připravovaným vlastníkem a odsouhlaseným městskou částí, viz Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 20.10.2021

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Princip proporcionality je projevem vyváženosti mezi veřejným zájmem na využití území a ochranou práv vlastníků nemovitostí. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality naplňují. Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně – je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku, reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18, Regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části. Výšková regulace v MPP je souladu se stavebním zákonem a i vyhláškou č. 500/2006 Sb.

Znění příslušného článku výškové regulace nad stabilizovaným územím bude upraveno doplněním odkazu na odvození výškových hladin dle územní studie pro zpřesnění a vyšší jednoznačnost v územích, která byla územní studií pro rozhodování v území prověřena.

Rámcová smlouva o spolupráci je soukromoprávním dokumentem, který zavazuje smluvní strany v jejich vzájemném vztahu, avšak nepředstavuje závazný podklad pro pořizovatele MPP při stanovení výškové regulace. Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy. Ve schváleném územním plánu se projevuje zájem obce na rozvoji území, který v sobě nutně zahrnuje i sumu soukromých zájmů obyvatel obce. Stanovit funkční využití území a jeho rozvoj při splnění všech cílů a zásad územního plánování je součástí legitimního rozhodnutí zastupitelstva obce, které plně spadá do samostatné působnosti obce, do níž správní soudy mohou zasahovat pouze minimálně. Jinými slovy obci zásadně náleží právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ v zákonem vymezených mantinelech. Existence smluvního ujednání mezi vlastníkem a městskou částí proto nemůže být důvodem pro

přízpůsobení výškové regulace MPP individuálním záměrům vlastníka.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika výkladu okolní zástavby byla prověřena. Znění příslušného článku výškové regulace nad stabilizovaným územím bude upraveno doplněním odkazu na odvození výškových hladin dle územní studie pro zpřesnění a vyšší jednoznačnost v územích, která byla pořizovatelem a územní studií pro rozhodování v území prověřena.

Účelem doplnění je zpřesnění a vyšší jednoznačnost regulace v těch územích, která byla územní studií pro rozhodování v území prověřena, a to tak, aby bylo zřejmé, že právě územní studie může představovat adekvátní, zpřesněný a odborný podklad pro stanovení výškových hladin uvnitř stabilizovaných ploch. Z tohoto hlediska tedy bude požadavku na zpřesnění pojmu „okolní zástavba“ vyhověno. Toto řešení zajistí jednak dostatečnou flexibilitu při rozhodování v území, jednak možnost zpřesnění tam, kde to situace vyžaduje a kde bylo provedeno podrobnější prověření území. Výšková regulace pro stabilizované plochy bude tedy ve svém souhrnu srozumitelná, aplikovatelná a svou podrobností bude odpovídat požadavkům kladeným na územní plán. Další zpřesnění nad uvedený rámec by již přesahovalo přiměřenou míru detailu územně plánovací dokumentace.

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

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

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

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

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

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

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

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

Námitka

ID 3009199

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCYWL

Lokalita | 266, 362

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

Vyjádření

Námitka č. 5:

Požaduji vložení uličního propojení pevnou trasou (příčná ulice) dle studie stavebního záměru vlastníka na Pozemcích tak, aby byl tento záměr umožněn a dopravně řádně obslužen v souladu s čl. 80 a 120 návrhu MP.

Odůvodnění

Z důvodu nejasné regulace dané návrhem MP (viz výše námitky č. 1 až 4) požaduji, aby územní plán „napevno“ stanovil uliční propojení pevnou trasou (příčná ulice) dle studie stavebního záměru vlastníka na Pozemcích tak, aby byl tento záměr umožněn a dopravně řádně obslužen v souladu s čl. 80 a 120 návrhu MP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek směřuje k pevnému vymezení konkrétní trasy uličního propojení dle studie stavebního záměru vlastníka. Takový požadavek však neodpovídá míře podrobnosti, ve které územní plán řeší uspořádání území.

Metropolitní plán vymezuje uliční prostranství jako součást sítě veřejných prostranství, přičemž ulice je v plánu zobrazována linií

a představuje prvek urbanistické struktury území. V ulicích je přípustné umisťovat pouze budovy související s jejich charakterem, přičemž konkrétní podmínky mohou být dále upraveny v krycích listech jednotlivých lokalit. Uliční prostranství tak slouží primárně k vymezení urbanistické koncepce a struktury města, nikoli k detailnímu určení konkrétního dopravního řešení jednotlivých pozemků.

Uliční prostranství jsou v Metropolitním plánu vymezována zejména v trasách stávajících uličních prostranství. Nová uliční prostranství plán vymezuje především v transformačních a rozvojových plochách s neexistující nebo neucelenou sítí, případně ve stabilizovaných plochách za účelem zkvalitnění prostupnosti území. Z uvedeného vyplývá, že jejich vymezení sleduje koncepční cíle rozvoje území, nikoli individuální potřeby konkrétních záměrů.

Požadavek na pevné stanovení konkrétní trasy komunikace dle soukromé studie by představoval nepřiměřené zpřesnění územního plánu a neodůvodněné upřednostnění jednoho konkrétního řešení bez vazby na širší koncepci území.

Samotná skutečnost, že v daném místě není vymezeno uliční prostranství v konkrétní trase, současně neznamena, že by k pozemkům nebylo možné zajistit přístup nebo dopravní obsluhu. Zajištění dopravního napojení je možné i prostřednictvím jiné dopravní infrastruktury v souladu s regulativy územního plánu, přičemž konkrétní řešení je předmětem navazujících řízení a podrobnější dokumentace. Pevné vymezení uličního prostranství proto není podmínkou pro zajištění dopravní obsluhy území.

Námitka

ID 3010124

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ3F

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010125

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ3F

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 31

Vyjádření

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 3288/14, 3288/13, 3313/1 v k.ú. Chodov a obci hl.m. Praha (dále jen „**Pozemky**“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) podává tímto dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto

n á m í t k y.

II. Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím lokalita 549 Sídliště Horní Roztyly a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

III. Popis

Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 549 Sídliště Horní Roztyly. Cílový charakter lokality je definován cit: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Horní Roztyly se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Horní Roztyly je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující

stavebními bloky lokality, na vymezené transformační ploše doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, doplnění komerční a občanské vybavenosti a dotvoření výškové kompozice lokality v místech určených pro výškovou zástavbu. V lokalitě se nachází řadové rodinné domy, terasový dum, curlingová hala a bloková zástavba panelových domů.“

Jedná se o zastavitelné pozemky s modernistickou strukturou, obytné využití. Pozemky jsou součástí stabilizované lokality.

Pozemky jsou součástí lokalitního parku 123/549/3242 Park Horní Roztyly. Pozemek parc.č. 3288/14 je stavebním blokem. Pro Pozemky není stanovena výšková hladina.

IV. Námítky

Námítka č. 1:

Návrh územního plánu je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Požaduji přeformulování čl. 90 návrhu MP dle odůvodnění níže.

Odůvodnění

Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr rekonstrukce stávající restaurace skládající se ze 2 nadzemních podlaží a 1 podzemního podlaží. Stávající 1NP s konstrukční výškou 9,55 m je v navrhovaném stavu pouze rozčleněno na dvě podlaží s průměrnou konstrukční výškou 4 m. Podzemní podlaží slouží jako podzemní garáže. Ostatní objekty území jsou doplňkového charakteru k hlavní funkci (restaurace). Návrh zmenšuje stávající zastavěnou plochu restaurace. Zastavěná plocha restaurace je 835 m². Celková HPP nadzemních podlaží je 1 302 m². Půdorysné rozměry budovy jsou 32 x 25 m. Celková výška atiky budovy je 11,6 m. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bude stávající. V rámci stavby je počítáno i s úpravou přilehlých nezastavěných ploch, opravou povrchů a zapojením nových sadových úprav.

Pozemek jsou velmi dobře přístupné z veřejně přístupné pozemní komunikace a napojeny na stávající síť technické infrastruktury. Záměr vlastníka je popsán ve studii Rekonstrukce zahradní restaurace (5/2022).

Důkazy:

- Studie

Podle čl. 89 odst. 1 návrhu MP cit: „*Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové a měnit stávající budovy za podmínek, které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.*“

Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.“

Podle čl. 90 odst. 1 návrhu MP cit. „*V plochách městských parků se ojediněle vyskytují enklávy stávajících budov. Dále se v plochách městských parků obvykle vyskytují jiné stavby.*“ Toto je nicneříkající popis, nadto oslabován pojmy „ojediněle“ a „zpravidla“, který ale především do výroku územního plánu vůbec nepatří. Požaduji tuto část vypustit.

Podle čl. 90 odst. 2 cit. „*Pro stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je přípustné provádět změny dokončených staveb, pokud dojde ke zvětšení RPB max. o 30 % a ke zvýšení budovy maximálně o 1 RNP. Zvětšení RPB je možné pouze v rámci stávajícího zastavěného stavebního pozemku či souboru navzájem sousedících zastavěných stavebních pozemků.*“

Požaduji vypustit větu: „*Zvětšení RPB je možné pouze v rámci stávajícího zastavěného stavebního pozemku či souboru navzájem sousedících zastavěných stavebních pozemků.*“. Tento regulativ bude znamenat zvyšování staveb i v případě, že by bylo vhodnější jejich plošnější uspořádání.

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví **základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezení zastavěného území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy**, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a **stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.**

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní

prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.

Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu 5 opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium*

potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. **Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastníci zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.**

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl.m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4).

Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování

skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve **vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území** a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.**“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Metropolitní plán v označeném místě navazuje na regulaci ploch dosavadním ÚP SÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. ÚP SÚ zde vymezil plochy ZP a SO3. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41).

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

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

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3010129

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ3F

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 32

Vyjádření**Námítka č. 2:**

Z návrhu MP nelze seznat míru využití Pozemků k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální. Požaduji stanovit jasný koeficient zastavění, pravidla pro započítávání zpevněných ploch a vedlejších staveb tak, aby vlastník nebyl vystaven nepřiměřené míře správního uvážení.

Odůvodnění

Tato námítka je v přímé návaznosti na námítku č. 1.

Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP **uliční čára** vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. **Stavební čára** je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit: 6

(1) Stavby se umísťují v **souladu s uliční čarou a typem bloku** podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;

b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.**

(3) Stavby se umísťují v **souladu se stavební čarou** podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;

b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.** (zvýrazněno podatelem).

Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).

Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.

Investor riskuje zpracovávání nákladné podrobné DUR, nebo dokonce dokumentace pro společné řízení, aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentací mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Míra využití území k zastavění („míra využití“) se stanovuje pro zastavitelné stabilizované, transformační a rozvojové plochy. Konkrétní míru využití lze vždy podrobně zjistit u jednotlivých ploch. Koeficient zastavění byl upraven a doplněn tak, aby bylo jasné, které plochy se do výpočtu nezapočítávají. K otázce započitatelnosti zpevněných ploch existuje judikatura, která stanoví, že pro účely posouzení dodržení limitů využití území stanovených územním plánem se do zastavěné plochy pozemku započítávají plochy všech staveb, včetně zpevněných ploch, pokud naplňují definici stavby dle stavebního zákona (viz rozsudek čj. 6 As 260/2019-43).

Tvzení, že regulativ vymezení uličních a stavebních čar je z důvodu použití pojmů „zpravidla“ a „s přihlédnutím“ nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení, není důvodné. Uvedené pojmy nejsou použity samoúčelně ani nepředstavují rezignaci na regulaci území. Jejich význam je vyložitelný v kontextu konkrétních regulativů, systematiky výrokové části, grafické části plánu i celkové koncepce územního rozvoje hlavního města Prahy. Pojmy jako „zpravidla“ či „obvykle“ pak vymezují typické řešení, přičemž odchylka je možná pouze za podmínky, že nedojde k narušení ostatních závazných regulativů MPP. Taková odchylka zároveň musí být řádně odůvodněna a přezkoumatelná, což vylučuje svévolný postup správních orgánů. Pojem „s přihlédnutím“ představuje standardní normativní vyjádření požadavku na zohlednění relevantních okolností konkrétního případu při aplikaci daného regulativu.

Neurčité právní pojmy jsou běžným a legitimním nástrojem právní regulace, a to i v oblasti územního plánování. Jejich aplikace nepředstavuje libovůli správních orgánů, neboť podléhá přezkumu v rámci správního soudnictví. Správní orgán je povinen jejich obsah vyložit a odůvodnit ve vztahu ke konkrétním skutkovým okolnostem a v mezích stanovených MPP (srov. rozsudek NSS ze dne 20. 10. 2004, č.j. 1 As 10/2003-58, č. 849/2006 Sb. NSS). Neurčitost pojmu sama o sobě tedy nezakládá nezákonnost ani nepřezkoumatelnost územně plánovací dokumentace, pokud je jeho obsah objektivně zjistitelný obvyklými interpretačními metodami.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh

MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3010130

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ3F

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 33

Vyjádření**Námítka č. 3:****Požaduji přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.****Odůvodnění**

Výšková regulace a potenciál je jednou z deseti základních tezí návrhu MP, přičemž teze 7 zní cit: „*Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice. b) Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.*“

Požadavek kap. II.A.2.1 Zadání MPP bylo stanovil výškové hladiny lokalit takovým způsobem, aby s respektem ke stávajícím hodnotám dotvořily výškovou kompozici města, a to takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nejasnosti ve výkladu a odpovídaly existujícím strukturám, hranicím a navrhovaným kapacitám města.

Nástroj výškové regulace je zakotven v čl. 97 až 105 návrhu MP. Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobnějších pravidel. Dále stanovuje hladinu věží, panoramata k doplnění a chráněné veduty. Plocha výškové regulace je čtverec o velikosti 100 x 100 metrů.

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží

ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

Zároveň tento mechanicky vytvořený rastr členění vůbec nerespektuje geografické a další charakteristiky místa.

Stanovení hodnoty výškové regulace v mnoha stabilizovaných plochách neodpovídá převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excessu v podobě jedné budovy v daném čtverci. Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje v některých lokalitách nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace.

Výšková regulace musí být vztažena k ploše s jednoznačnými hranicemi odpovídajícími struktuře a charakteru urbanizovaného území hl.m. Prahy a nikoli k uměle vytvořenému rastru 100x100m. Promítnutím pravidelné ortogonální sítě na jinak orientovanou reálnou strukturu města zákonitě vznikají sporné situace a chyby, zejména na rozhraní dvou rozdílných struktur ale nejen tam. Navržený způsob výškové regulace neumožňuje výstavbu kvalitní architektury na exponovaných místech, a to ani v režimu výjimečné či podmíněné přípustnosti (nároží, vstupy do území atp.).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury

zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100×100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010131

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ3F

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 34

Vyjádření

Námítka č 4:

Požaduji stanovit výškovou regulaci na pozemcích parc.č. 3288/14, 3288/13, 3313/1 v k.ú. Chodov na výškovou hladinu 2.

Odůvodnění

Bez ohledu na námitku č. 3, v souladu s námitkami č. 1 a 2, požaduji stanovení výškové regulace, jak v námitce uvedeno. Bez stanovení výškové regulace zde již absolutně nelze zjistit míru využití pozemku k zastavění.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na stanovení výškové regulace na hladinu 2 na pozemcích parc. č. 3288/14, 3288/13 a 3313/1 v k. ú. Chodov nebude vyhověno.

Na základě vypořádání připomínek a námitek dojde k úpravě hranic a upřesnění regulativů lokality. Výšková regulace vychází ze stavu v území, současně jsou zapracovány změny ÚP SÚ včetně kapacit.

Námítka

ID 3010132

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ3F

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 35

Vyjádření

Námítka č. 5:

Požaduji vymezit k Pozemkům přístupovou komunikaci jako uliční propojení

Odůvodnění

K Pozemkům a stavbě čp. 2298 není návrhem MP vymezena žádná přístupová komunikace. Toto vymezení považuje podatel těchto námitek za vhodné, z důvodu průchodu přístupu lokálními parkem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na vymezení přístupové komunikace k pozemkům a stavbě čp. 2298 nebude vyhověno.

Řešení vychází z celkového uspořádání lokality, kde jsou stanoveny základní regulativy a vazby v území. Na základě vypořádání připomínek a námitek dojde k upřesnění řešení lokality, včetně návazností na veřejná prostranství.

Námítka

ID 3010133

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ3F

Lokalita | 076, 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 36

Vyjádření

Námítka č. 6:

Požaduji snížit výškovou regulaci okolních ploch (zejm. severní transformační plocha, kde je výšková hladina 6 + hladina věží 27, a jižní stabilizované plochy, kde je exces dvou čtverců hladiny 8 a 12.

Odůvodnění

Stanovené hodnoty výškové regulace neodpovídají převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excesu v podobě jedné budovy v daném čtverci. Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace.

Výšková regulace musí být vztažena k ploše s jednoznačnými hranicemi odpovídajícími struktuře a charakteru urbanizovaného území hl.m. Prahy a nikoli k uměle vytvořenému rastru 100x100m. Promítnutím pravidelné ortogonální sítě na jinak orientovanou reálnou strukturu města zákonitě vznikají sporné situace a chyby, zejména na rozhraní dvou rozdílných struktur ale nejen tam. Navržený způsob výškové regulace neumožňuje výstavbu kvalitní architektury na exponovaných místech, a to ani v režimu výjimečné či podmíněné přípustnosti (nároží, vstupy do území atp.).

Výšková hladina 8 a 12 bude znamenat nechtěné navýšení zástavby v okolí, zásah do krajinného rázu, chráněného zákonem č. 114/1992 Sb. a paradoxně též návrhem MP (zde interní rozpor výroku MP), a nepřijatelné zastínění okolních staveb a pozemků.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace s hladinou věží v rámci lokality 076/Roztyly bude zachována s ohledem na okolí stanice metra, které je vhodné rozvíjet, a s přihlédnutím k ÚS Okolí stanice metra Roztyly. Výšková regulace je nastavena s ohledem na výjimečný potenciál území daný jeho polohou, vztahy k okolí a existencí dopravní infrastruktury (stanice metra) a také s ohledem na efektivní využití zastavěného území a existující infrastruktury. Úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s ohledem na efektivní využití zastavěného území a infrastruktury a požadavky na udržitelný rozvoj území. Tomuto odpovídá i navržená výšková regulace. Metropolitní plán soustřeďuje výškovou zástavbu do vybraných transformačních lokalit s vazbou na metro a dopravní uzly.

Výšková regulace při ul. Hrudičkova byla prověřena, jedná se o stav území.

Námítka

ID 3010134

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ3F

Lokalita | 076, 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 37

Vyjádření

Námítka č. 7:

Požaduji vypuštění nebo snížení intenzity zástavby (zastavitelnost, výšková hladina, doplnění občanské vybavenosti a veř. prostranství) transformačních ploch 411/076/2082, 411/076/2536 a 411/549/2257.

Odůvodnění

Občanská vybavenost je vedle komerční a rekreační vybavenosti jedním z prvků veřejné vybavenosti. Občanská vybavenost je jednou z veřejných infrastruktur, které zabezpečují základní podmínky fungování a obsluhy města a městských částí. Občanská vybavenost musí v území zajišťovat uspokojení základních vzdělávacích, sociálních, zdravotní a kulturních potřeb. Jedním ze zákonných úkolů územního plánu je navrhnout koncepci veřejné infrastruktury, včetně koncepce občanské vybavenosti.

Podle čl. II.A.1. Zadání MP, který stanoví požadavky na základní koncepci územního plánu, na členění a využití území hl. m. Prahy a na stanovení hlavních cílů rozvoje je pod požadováno:

- pod bodem 2 cit: „Metropolitní plán bude chápán jako aktivní a iniciační nástroj utváření území zejména při rozvoji prostorového uspořádání města. Bude vytvářet zejména vhodný rámec pro rozhodování a bude pracovat s aktivní podporou město rozvíjejících a obohacujících investičních počinů, specificky takových, které posílí charakter města a **doplní deficitní občanskou vybavenost.**“ a
- pod bodem 8 cit: „Metropolitní plán bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných

prostranství, **na která bude navázáno odpovídající zastoupení občanské vybavenosti.**“ (zvýrazněno podatelem).

Podle čl. II.A.3.3. Zadání MP bude občanská vybavenost jako síť služeb navržena v rozsahu odpovídajícím navrhovanému rozvoji Prahy a vytvářejícím územní podmínky pro postupné zkvalitňování, doplňování a rozšiřování občanské vybavenosti nadmístního (celorepublikového, regionálního, celoměstského) i lokálního významu, a to zejména v oblasti školství, sociálních a zdravotních služeb, vědy a výzkumu, kultury, rekreace (sport, různé formy pobytové i nepobytové rekreace a dalších volnočasových aktivit). Plochy pro umístění občanské vybavenosti budou řešeny buď jako samostatně vymezené lokality, popř. dílčí plochy v lokalitách nebo jako popis v rámci návrhu způsobu využití lokalit. Plochy pro umístění občanské vybavenosti budou ve výkresové dokumentaci zobrazeny dle potřeby jako plochy, linie nebo body / značky.

Tyto požadavky Zadání návrh MP pro transformační plochy 411/076/2082, 411/076/2536 a 411/549/2257 nesplňuje.

Tyto plochy mají neodůvodněně vysokou míru využití k zastavění, a to zejména transformační plocha 411/076/2082, se stanovenou hladinou věží 27. Stanovení hladiny věží 27 je v této části nepřezkoumatelné a věcně neodůvodněné, podle podatele těchto námitek v rozporu s čl. 100 odst. 1 návrhu MP cit. „*Hladina věží je stanovena pro místa s potenciálem doplnění výškových budov, které se podílejí na celkové kompozici Prahy.*“

Stejně tak výšková hladina 15 pro plochu 411/076/2536.

Plocha 411/076/2082 má stanoveny následující parametrické regulativy:

Minimální podíl uličních prostranství UP_{min} : 35%

Minimální podíl městských parků PP_{min} : 0%

Maximální podíl veřejných prostranství VP_{max} : 50%

Minimální podíl občanské vybavenosti OV_{min} : 5%

Plocha 411/076/2536 má stanoveny následující parametrické regulativy:

Minimální podíl uličních prostranství UP_{min} : 25%

Minimální podíl městských parků PP_{min} : 0%

Maximální podíl veřejných prostranství VP_{max} : 50%

Minimální podíl občanské vybavenosti OV_{min}: 5%

Všechny výše citované parametrické regulativy je třeba zvýšit, respektive min. občanskou vybavenost stanovit plošně tak, aby byl vyvážen vztah mezi třemi pilíři trvale udržitelného rozvoje a naplněny požadavky § 18 a 19 stavebního zákona.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Způsob výpočtu kapacit ploch bude upraven. Kapacita transformační lokality 076/Roztyly bude upravena na základě pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3756, Z 3760 s přihlédnutím k ÚS Okolí stanice metra Roztyly. Bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou v částečném rozsahu plochy.

Námitka

ID 3010752

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1M4Y4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 38

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010754

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1M4Y4

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 39

Vyjádření

I.

Stav věci

Podatel těchto námitek je ke dni podání těchto námitek vlastníkem pozemků parc.č. 897/3, 897/17, 908/22, 908/23, 908/24, 908/25, 908/26, 908/1, 908/22, vše v k.ú. Klánovice, obec hl.m. Praha (dále jen „**Pozemky**“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) podává tímto dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „*návrh územního plánu*“ nebo „*návrh MP*“) tyto **n á m í t k y**.

II.

Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námitkám je dotčeným územím lokalita 379 Klánovice a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

III.

Popis

Pozemky jsou dle návrhu územního plánu součástí zastavitelné obytné lokality 379 Klánovice, struktura zahradního města.

Cílový charakter lokality je definován cit: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Klánovice se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Čakovické tabule. Lokalita Klánovice je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, pravidelné sítě veřejných prostranství, osou které jsou ulice Slavětínská a Náměstí Hedviky Vilgusové, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby, dále na vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby dle stanovených regulativů a napojení nových veřejných prostranství na stávající, zlepšování prostupnosti do sousedních krajinných lokalit a doplnění občanské vybavenosti a sítě parků.“ Pozemky jsou dle platného územního plánu zařazeny do plochy SV-B (Smíšené všeobecné).

IV.

Námítky

Námítka č. 1:

Dotčený vlastník požaduje úplné vypuštění navrhovaného místního parku 123/379/2347 (Park na Přímském náměstí) a ponechání Pozemků jako soukromých zahrad (čl. 93/1 návrhu MP).

Odůvodnění

Pozemky jsou dle platného územního plánu zařazeny do plochy SV (smíšené všeobecné) s kódem využití B. Pozemky jsou velmi dobře přístupné z veřejně přístupné pozemní komunikace (návrh MP napojení pozemků zachovává) a napojitelné na síť technické infrastruktury. Na připojení Pozemků na síť technické infrastruktury má dotčený vlastník zpracovanou projektovou dokumentaci, k věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu podal žádost o vyjádření. Zástavbou Pozemků by došlo k vhodnému zvýšení obytné funkce v ploše a zakomponování do celkové zástavby lokality zahradního města.

Dotčený vlastník na Pozemcích připravuje stavební záměr výstavby objektu individuálního bydlení. Je vypracována studie zastavitelnosti Klánovické zahrady 6.2.

S městskou částí Praha - Klánovice vlastník uzavřel dne 29.6.2020 Memorandum o porozumění a společném postupu (dále jen „**Memorandum**“) při realizaci zástavby lokality, ve které je návrhem MP v rozporu s Memorandem navržen místní park 123/379/2347

(Park na Přímském náměstí). Toto Memorandum schválilo zastupitelstvo městské části Praha - Klánovice dne 24.6. 2020.

Dne 28.1. 2021 zastupitelstvo městské části Praha – Klánovice vyslovalo předběžný souhlas se směnou pozemků v lokalitě, mezi městskou částí a dotčeným vlastníkem, za účelem realizace stavebního záměru dotčeného vlastníka. Téhož dne zastupitelstvo městské části Praha – Klánovice schválilo s tím související dělení pozemků.

Dne 9.9. 2021 zastupitelstvo městské části Praha – Klánovice schválilo směnu pozemků v lokalitě, mezi městskou částí a dotčeným vlastníkem, za účelem realizace stavebního záměru dotčeného vlastníka.

Dne 1.10. 2021 byla mezi dotčeným vlastníkem a městskou částí Praha - Klánovice uzavřena směnná smlouva (dále též jen „Směnná smlouva“), dne 10.5. 2022 pak dodatek č. 1 ke Směnné smlouvě. Předmětem Směnné smlouvy je výměna pozemků a „Předkupní smlouva“, která zajišťuje městské části právo na odkoupení pozemků (parc. č. 908/22, 909/3, 909/4, 1246/5) a jejich scelení do funkčního celku s pozemky parc. č. 908/1, 909/1, 1246/4) při ul. Šlechtitelské **tak, aby zde mohlo být vybudováno zařízení veřejné vybavenosti**, jako mj. denní stacionář pro stárnoucí obyvatele městské části a další potřebné ambulantní služby (kupř. diabetologie atp.).

Ke dni podání těchto námitek probíhá vkladové řízení ke vkladu vlastnických práv dle Směnné smlouvy.

Samospráva městské části se stavebním záměrem dotčeného vlastníka tedy souhlasí a koordinuje s ním svůj vlastní záměr realizace občanské vybavenosti.

Důkazy:

- studie zastavitelnosti
- Memorandum o porozumění a společném postupu
- předběžný souhlas ZMČ se směnou pozemků v lokalitě
- souhlas ZMČ se směnou pozemků v lokalitě
- směnná smlouva
- dodatek č. 1 ke směnné smlouvě

Předložený návrh MP je neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98 cit:** „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 sp. zn. **1 Ao 1/2009 – 120 cit:** *Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve **vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území** a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.**“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu je v **rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.**

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem, se kterým je samospráva městské části obec seznámena a souhlasí s ním (viz kontribuční smlouva). Tímto závažným zásahem orgán územního plánování **nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona).** Návrh územního plánu znemožněním záměru **porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).**

Nový návrh místního parku je situován na celé části lokality jižně od ul. Šlechtitelské, a je ohraničen dále ulicemi Libčanská, Ke Znak, a Přímské náměstí. V prostoru tímto vymezeném se nacházejí jednak pozemky ve vlastnictví Hl. m. Prahy, svěřené městské části Praha - Klánovice, a dále pozemky soukromých vlastníků. Soukromí vlastníci jsou původními vlastníky pozemků, pozemky jim nebyly nikdy vyvlastněny ani nebyli jinak omezeni na vlastnických právech.

Navržená plocha je pro vznik parku naprosto nevhodná a bezdůvodná, nesmyslný je i celková rozloha parku - cca 1 ha. Předně, jedná se o pozemky uvnitř zastavitelného území městské části Praha – Klánovice a lokality 379 – Klánovice. Ta je návrhem MP navržena jako lokalita zastavitelná stavební, se strukturou zahradní město.

Cílový charakter i stávající realita je taková, že v podstatě každý vlastník nemovitosti k trvalému bydlení v Klánovicích má u rodinného domu svou zahradu, určenou k individuální rekreaci. Zároveň mají Klánovice na svém katastru **největší lesní celek v celé Praze – Klánovický les, který poskytuje bohaté možnosti rekreace, aktivního odpočinku a sportovního vyžití nejen místním obyvatelům, ale i návštěvníkům a turistům.**

Dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy z roku 2016 připadá na jednoho obyvatele Klánovic 993,2 m² rekreačních ploch. Z ÚAP tedy v žádném případě nevyplývá potřeba zřízení dalšího parku v této oblasti.

Nejbližší hranice navržené plochy je cca 40 m od okraje Klánovického lesa, cca 140 m od poměrně málo využívaného parku u kostelíka.

Na ploše sousední se dnes dle platného územního plánu nachází plocha zeleň městská a krajinná. Jedná se o stabilizovaný kopec,

který jako veřejná zeleň opravdu slouží a je využíván k rekreaci a oddechu. Místní park nechť je vymezen na této ploše, v souladu s platným územním plánem. Je to urbanisticky výrazně vhodnější, a to z důvodu navazující plochy občanského vybavení.

Tato plocha svým rozsahem odpovídá potenciální potřebě vzniku parku v tomto území a především důsledně respektuje soukromé vlastnictví majitelů pozemků – plocha je navržena na pozemek parc. č. 910 ve vlastnictví hl. m. Prahy ve správě městské části Praha - Klánovice.

Navrhovaná plocha není návrhem MP ani jakkoliv odůvodněna. V odůvodnění krycího listu 379 Klánovice je uvedeno cit: „*Lokalita Klánovice se nachází na převážně rovinatém terénu a je ohraničena největší souvislou lesní plochou Klánovického lesa.*“ A dále cit: „*Strukturu lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů na soukromých pozemcích, které jsou typicky zahradami se stromy a vegetací utvářejícími identitu území.*“ (zvýrazněno podatelem).

Z urbanistického hlediska je předmětné území vhodné k dotvoření obytné zahradní struktury města dle cílového charakteru lokality. Okolní plochy tvoří pro Klánovice typickou strukturu – obytné „čtverce“ ohraničené rovnoběžnými ulicemi. I předmětnou navrženou transformační plochu lemují komunikace (pozemek parc.č. 897/2, 897/6 a 897/7 na jedné straně a pozemek 908/14 ve vlastnictví dotčeného vlastníka na druhé straně). Zřízením takto velkého parku se v podstatě likvidují rezervy pro zástavbu uvnitř zastavěného a zastavitelného území.

V původním konceptu nového územního plánu (srpen 2009) byl v předmětné ploše rovněž navrhován park, ale návrh ctil v co největší míře vlastnická práva soukromých osob a zároveň přesněji vymezoval plochy pro realizaci obytné zástavby.

Podle čl. 9.1.3. Zásad územního rozvoje Prahy ve znění aktualizace č. 1 cit: „*9.1.3 Lesní krajina - V řešeném území se lesní krajina týká výhradně Klánovického lesa. Zásady územního rozvoje potvrzují intaktní zachování tohoto největšího lesního celku v Praze s tím, že je možné hledat rezervy pro zástavbu uvnitř zastavěného území Klánovic.*“ (zvýrazněno podatelem).

Obecná prospěšnost a soulad veřejných a soukromých zájmů v dotčeném území také není naplněna, neboť místní park 123/379/2347 je návrhem zcela nefunkčním. Zřízení parku nepředstavuje ochranu stávajícího biotopu nebo podobnou situaci. Území je v intravilánu obce a původně bylo polem. Na území se nevyskytují žádné zvláště chráněné druhy živočichů či rostlin, není zde zvýšená ochrana krajinného rázu ani jiná hodnota chráněná zákonem č. 114/1992 Sb. či jiným zákonem na úseku ochrany

životního prostředí. Otázka ochrany přírody v úrovni zvláštního zřetele není tedy relevantní a je třeba situaci posuzovat pouze z hlediska obecného přístupu k ochraně životního prostředí a potřebu rozvoje společenství obyvatel území.

Městská část Praha-Klánovice vstoupila do jednání s dotčeným vlastníkem z důvodu změny priorit a dlouho a střednědobých plánů, kdy došlo k podstatnému přehodnocení záměru pro využití území Přímského náměstí, které městská část má ve správě. Městská část musela z důvodu projektované poptávky po službách pro stárnoucí populaci přistoupit k urychlení plánování jednak výstavby DPS a domova pro seniory jednak návazných denních sociálních a terapeutických služeb pro stárnoucí populaci obce.

Z hlediska využití území, ke kterému se váže tato námitka, byly relevantní následující kroky realizované Městskou částí Praha Klánovice:

- (a) městská část vstoupila v jednání dotčeným vlastníkem, se záměrem urbanistické optimalizace tvarů a velikostí všech pozemků v lokalitě.
- (b) městská část vstoupila do jednání s vlastníky nezastavěných pozemků v lokalitě celého Přímského náměstí, tj. nejen v části jižně od ulice Šlechtitelské, ale i v oblasti severně od této ulice.
- (c) při celkovém urbanistickém řešení městská část spolupracovala s renomovaným odborníkem na územní plánování (Ing. arch Myška), který fundovaně skloubil požadavky městské části a soukromých vlastníků na budoucí prostorové uspořádání celé řešené oblasti. Byly prověřeny širší a dopravní vztahy, zejména pak řešena doprava v klidu tak, aby to maximálně odpovídalo charakteru celé širší oblasti a navazovalo na urbanistické vztahy v ní a přispívalo ke zlepšování života všem obyvatelům městské části. Výsledné řešení je také v souladu s navrhovanou strukturou lokality podle Metropolitního plánu jako takového.
- (d) v konsenzu s dotčeným vlastníkem a v souladu s požadavky nezávislého odborníka byla navržena reparcelace a směna pozemků. Mezi dotčeným vlastníkem a městskou částí je uzavřena Směnná smlouva, viz výše.
- (e) městská část, stejně jako dotčený vlastník, investovali do záměru a jeho přípravy a vlastní realizace značné finanční prostředky, které by schválením návrhu Metropolitního Plánu v této podobě byly zcela zmařeny.

(f) dotčený vlastník má zájem Pozemky dále rozvíjet v souladu s Memorandem tak, aby jejich rozvoj byl ku prospěchu celého společenství obyvatel území.

Plocha 123/379/2347 je pro vznik parku jednak nevhodná, jednak je v příkrém rozporu se záměry Metropolitního plánu a je i zbytečně maximalistická svou rozlohou vzhledem k obsluhovanému území, návrh zcela ignoruje stávající charakter zástavby území.

Rozloha parku ca. 1 ha je pro území zcela nevhodná a koliduje fakticky i s deklarovanými záměry Metropolitního plánu, jeho definic a záměrů. V tomto případě se jedná o pozemky uvnitř zastavitelného území městské části Praha – Klánovice a lokality 379 – Klánovice. Tato je návrhem Metropolitního plánu celkově navržena jako lokalita zastavitelná stavební, se strukturou zahradní město. Podle čl. 46 odst. 1 návrhu Metropolitního plánu je navrhovaná struktura o následující náplni: „Strukturou zahradního města je urbánní struktura samostatných budov, zpravidla rodinných domů a vil, umístěných ve vlastních zahradách[1] “ zcela nelogicky doplněna nefunkčním parkem, jehož jedinou funkcí je pravděpodobně naplnění regulativu „nově vzniklé parkové plochy“ či obdobného ukazatele za celý Metropolitní plán, absolutně bez vazby na lokalitu 379 – Klánovice.

Návrh parku neodpovídá realitě potřeby dodatečné zeleně v lokalitě, protože na 1 obyvatele městské části Praha-Klánovice připadá ca. 0,1 ha rekreačních ploch i bez tohoto dodatečného parku.

Celkový charakter zástavby v městské části i stávající realita je taková, že v podstatě každý vlastník nemovitosti k trvalému bydlení v Praze Klánovicích má u rodinného domu svou zahradu, určenou k individuální rekreaci a odpočinku. Tyto zahrady většinou mají okrasný charakter, ale jsou částečně využívány i užitečně. Každá zahrada má díky své rozloze zároveň i oddychovou a rekreační funkci, a nelze dost dobře předpokládat, že by nově navržený místní park byl obyvateli Klánovic tak využíván, aby bylo zřízení parku odůvodněné. Z Územně analytických podkladů Hl. m. Prahy v žádném případě nevyplývá potřeba zřízení dalšího parku v této oblasti, když ca. 80-100 m od uvažované lokality je rostlý les 900/Vídrholec a Xaverovský háj, jinak též Klánovický les nebo přírodní park Klánovice-Čihadla.

Dále je třeba přihlídnout k faktu, že předmětné území nemá významnou hodnotu z hlediska ochrany přírody, jde o zbytek nezastavěných polí v intravilánu obce. I po jeho zastavění v rámci udržení regulativu stávajícího územního plánu bude zachována nebo zlepšena jeho funkce jako zeleně, v současnosti je území částečně

porostlé náletovými dřevinami bez dendrologické hodnoty, zbytek tvoří sečené a nesečené travní kultury.

Městská část Praha-Klánovice je z více než poloviny obklopena největším souvislým lesním celkem v celé Praze přírodní rezervací – Klánovický les neboli Vídrholec, doplněným přírodním parkem Klánovice Čihadla a lokalitou Natura 2000 Blatov a Xaverovský háj o celkové rozloze téměř 1 500 ha, který poskytuje bohaté možnosti rekreace, aktivního odpočinku a sportovního vyžití nejen místním obyvatelům, ale především návštěvníkům a turistům z celé metropole.

Zřízení parku 123/379/2347 by dále znemožnilo využití parcely č. 911 a 912 jako smysluplné rekreační plochy pro celé společenství obyvatel území s případným potřebným zázemím na pozemcích jižně od Šlechtitelské, které jsou řešeny ve spolupráci s ostatními vlastníky jako urbanistický celek. Městská část Praha Klánovice disponuje pro veřejnou vybavenost stabilizovanou plochou – pozemkem parc. č. 911 a 912 o celkové výměře 6 755 m² severně od ul. Šlechtitelské. Mezi pozemkem 911 a ul. Šlechtitelskou je již stávajícím regulativem jako veřejná zeleň určena plocha pozemku parc. č. 910 o výměře 2 757 m². Tato plocha se jako veřejná zeleň pro danou lokalitu jeví jako dostačující při znalosti fungování oblasti a vzdálenosti rostlého lesa 900/Vídrholec a Xaverovský háj ca. 240 m.

Zachování stávajícího regulativu na pozemcích jižně od ulice Šlechtitelské ve vlastnictví dotčeného vlastníka, Hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha Klánovice a na ostatních pozemcích vlastníků v celé lokalitě Přímského náměstí umožňuje v rámci stávajícího regulativu zachovat polyfunkčnost území a pokračovat v rozvoji území. Umožňuje využít stavební pozemky pro stavby zahrnující nerušící služby a další občanskou vybavenost pro naše občany, jako vhodný doplněk k stavbám, potenciálně realizovaným na protější straně Šlechtitelské ulice na pozemcích s regulativem VV dle stávajícího Územního plánu.

[1] zvýrazněno Podavatelem

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě připomínky MČ Praha-Klánovice (ID 2994354) , která je ve shodě s námitkou, bude zrušena plocha parku 123/379/2347 a vymezen stavební blok s plochou zahrady, výšková regulace 2 RNP.

Pozn.: Parková plocha bude vymezena severněji (severně od ul. Šlechtitelské) na připomínky MČ (ID 2994354).

Námítka

ID 3010756

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1M4Y4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 40

Vyjádření

Námítka č. 2:

Návrh územního plánu je neproporcionální a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Odůvodnění

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví **základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy**, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a **stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.**

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání

území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.

Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*“

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. **Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastníci zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.**

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl. m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4).

Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).

Obdobně pak pojem „dominantní“, který návrh MP používá (ve smyslu dominantní podíl, dominantní zastoupení atp.) jako určení poměru, aniž by bylo specifikován význam a návod k výkladu. Může

to být vykládáno jako „nadpoloviční podíl“, ale též jako „výrazně nadpoloviční“ apod. To představuje velké aplikační problémy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak

z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umisťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010759

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1M4Y4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 41

Vyjádření**Námítka č. 3:****Rozpor mezi textovou a grafickou částí návrhu.****Odůvodnění**

Návrh nového územního plánu v grafické části obsahuje řadu přesných ploch (funkční plochy = plošné uspořádání ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona). Textová část ale v řadě případů umožňuje úpravy jasně stanovených hranic v grafické části (např. prvek "Zahrada, areálová zahrada" (čl. 89, 93), "Park ve volné zástavbě" (čl. 10, 89, 94), "náměstí" (čl. 80), "Občanská vybavenost značená bodem případně bodem a plochou (stav)" (čl. 149) a "Občanská vybavenost (návrh)" (čl. 62, 96, 144)).

Návrh MP pro zahrady v odstavci čl. 93 odst. 4 stanoví cit: „Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní." Pro park ve volné zástavbě v čl. 94 odst. 3 návrh MP stanoví cit: „Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě."

Podle čl. 80 odst. 2 písm. a) návrhu MP cit: „náměstí, vymezená plochou, přičemž hranice této plochy není závazným vymezením polohy uliční čáry."

Podle čl. 149, odst. 3 návrhu MP cit: „Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha

výrazně neodchýlí od bodového umístění a její minimální rozloha zůstane zachována."

Podle čl. 146 odst. 1 návrhu MP pro nově navrhované plochy platí cit. „*Přesný tvar plochy je možné měnit, pokud její minimální rozloha zůstane zachována."*

Obdobný problém pak mají všechny liniové prvky technické a dopravní infrastruktury, a sítě veřejných prostranství. Liniové stavby jsou značené jako linie, přestože jejich dopad do území má charakter plochy (u stavu a/nebo známých staveb) anebo koridoru. Plošné stavby jsou pak zpravidla značené bodovými značkami, přestože jejich dopad do území má charakter plochy (a to mnohdy rozlohy až desítek hektarů).

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že v grafické části návrhu MP přesně vymezené plochy fakticky nejsou plochami, ale alternativně zobrazenou bodovou značkou, která může být umístěna mimo danou plochu.

Nový územní plán proto neumožňuje vlastníkům pozemků vyhodnotit, jestli a jak jsou jejich hmotná práva (ústavně garantované vlastnické právo) návrhem zasažena. Tato situace v zásadě znemožňuje reálný přezkum zásahu do hmotných práv konkrétních dotčených osob, což znamená nepřezkoumatelnost územního plánu.

Návrh MP je nepřezkoumatelný, neboť jeho textová část není v souladu s grafickou částí ve smyslu rozsudků NSS č. j. 5 Ao 3/2007 - 118, č. j. 2 Ao 1/2009 – 74 nebo recentní 7 As 30/2020 – 34).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Grafika výkresové části bude prověřena a upravena. Čitelnost výkresů bude vylepšena. Bude vylepšena prohlížeč aplikace. Aplikace bude dále doplňována o další možnosti se zaměřením na identifikaci dalších údajů o regulativech.

Námítka

ID 3010760

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1M4Y4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 42

Vyjádření

Námítka č. 4:

Nejasné a nepřesné vymezení lokalit, nejasná regulace pojmem „cílový charakter lokality“.

Odůvodnění

Podle čl. 35 návrhu MP je základní jednotkou návrhu MP lokalita. Ta je vymezena **na základě převažujícího charakteru**. Pojem charakter území je definován Pražskými stavebními předpisy v § 2 písm. h) jako soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.

Obečný koncepční problém ve vymezení lokalit ze strany zpracovatelů spočívá v tom, že tyto **jsou často vymezeny podle posouzení současného stavu (charakteru, hmoty) území, nikoliv podle toho, jaký by měl být cílový stav při naplnění územního plánu**.

Podle čl. 35 odst. 2 návrhu MP je území lokality regulováno stanovením cílového charakteru lokality. Ten je popsán v **krycích listech jednotlivých lokalit, které jsou závazné**. Cílovým charakterem lokality je soubor čtyř základních vlastností lokality v kombinaci s individuálním popisem a navrženým řešením ploch struktury. Základními vlastnostmi lokality, které spoluurčují cílový charakter lokality, jsou:

- zastavitelnost (čl. 38 a 39 návrhu MP),

- struktura (čl. 40 až 60 návrhu MP),
- využití (čl. 61 až 67 návrhu MP) a
- stabilita (čl. 68 až 72 návrhu MP).

Zatímco vlastnosti zastavitelnost (zastavitelné / nezastavitelné) a stabilita (stabilizované / transformační / rozvojové) nemusí činit v praxi problémy, struktura a využití ano.

Co se týče **struktury**, návrh MP přiřazuje každé lokalitě typ struktury, který je určujícím hlediskem pro její rozvoj (viz výše). Návrh MP rozlišuje deset typů struktur pro zastavitelné stavební lokality, tři typy struktur pro zastavitelné nestavební lokality a sedm typů pro nezastavitelné lokality. **Těchto 20 typů struktur ale nemůže vystihnout celé území lokality a zvláštnosti jednotlivých ploch v rámci dané lokality. Řada konkrétních ploch v lokalitě nezapadá do definovaného převažujícího charakteru takto vymezeného území. Ten však předurčuje směr rozvoje i těchto ploch.**

Návrh MP fakticky nakládá s jedinou „současnou“ strukturou zástavby, a to „hybridní“. Všechny ostatní struktury jsou odvozeny z historických forem zástavby a striktně nastaveny na jejich ochranu bez možnosti typologické inovace. Hybridní struktura je přitom koncipována jako hyperkompaktní struktura pro jádrové území (plně prostavěné 1. NP, pasáže v blocích, zákaz předzahrádek bytů atd.). Chybí jakákoli struktura pro běžnou městskou a předměstskou výstavbu, zejména pro lokality na pomezí hustot individuální zástavby a bytových nebo polyfunkčních objektů.

Samotná grafická část je v tomto zjevně bezradná – hybridní struktura je vymezována i v perifernějších územích, kde nedává přílišný význam, obrovské rozvojové plochy jsou zařazeny do kategorie zahradního města, a v důsledku směřuje k zabírání obrovských ploch území např. i v blízkosti stanice metra pro čistě individuální bydlení (kde např. i platný UP počítá s kódy pro městskou polyfunkční výstavbu). Výšková regulace pak zcela koliduje s typem struktury, některé rozvojové plochy jsou zařazeny do heterogenní struktury, kde je ovšem předepsána pouze kombinace historických forem zástavby, tedy opět např. zákaz předzahrádek bytů.

Ve stávající podobě vede návrh MP k striktní typologické zonaci v nových příměstských územích („lokalita bytových domů, lokalita rodinných domů“) – tedy proti smyslu cílů návrhem MP vytyčeným i požadavkům § 18 stavebního zákona. Dochází k velkým ztrátám HPP, vznikají zcela absurdní situace, kdy je např. předepsána vilová zástavba o 6 NP. Návrh MPP je vnitřně rozporný.

K jednotlivým navrženým strukturám:

Parametry hybridní struktury - k článku 43:

Regulativ předepisuje pro jednotlivé bloky pasáže a střešní zahrady, dále zakazuje předzahrádky. Struktura je definována tak, že v jednotlivých budovách se vertikálně kombinuje využití (umístění bytovky vedle administrativní budovy bude vykládáno jako rozpor s územním plánem?).

Parametry heterogenní struktury - k článku 44:

Struktura je definována tak, že se využití kombinuje horizontálně v oddělených budovách (komerční parter v bytovém domě bude vykládán jako rozpor s územním plánem?).

Parametry struktury zahradního města - k článku 46:

Je uvedeno, že nezastavěné části bloku jsou soukromými zahradami. Znamená to např., že je v těchto strukturách zakázáno dělat vnitroblokové prostupy nebo třeba obslužné uličky k zadním částem zahrad řadových domů?

Parametry struktury areálů produkce - k článku 48

Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. To u velké části objektů orientovaných přímo do obslužné ulice nedává vůbec smysl.

Parametry struktury areálů vybavenosti - k článku 49

Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. Vzhledem k aplikaci v území nedává smysl (např. kampus Dejvice, Pražský hrad), zástavba má zcela odlišný charakter. Součástí těchto lokalit jsou i běžné parcely pro zástavbu, nepředvídatelné dopady.

Využití rekreačních lokalit - k článku 64

Návrh MP výrazně omezuje jiné využití ploch kromě samotného sportu. Oproti platnému UP se jedná o významné zpřísnění (umožňuje v přiměřené míře navazující komerční využití, stavby pro ubytování apod.).

Předepsaný dominantní podíl městských tříd v hybridní struktuře - k článku 77

Návrh MP požaduje „dominantní podíl rozlohy“ určitých typů ulic pro vybrané typy struktur. Regulativ tak pravděpodobně vede k tomu, že

v nových územích s hybridní strukturou musí mít nové ulice minimální šířku 24 metrů.

Co se týče vlastnosti **využití lokality**, je diskutabilní, zda dostačuje šest způsobů využití zakotvených v návrhu MP. Podle čl. 61 odst. 2 návrhu MP se jedná o: a) /P zastavitelné produkční, /O zastavitelné obytné, /R zastavitelné rekreační, b) /R nezastavitelné rekreační, /K nezastavitelné přírodní, /P nezastavitelné produkční. Pro jednotlivé způsoby využití je stanoveno hlavní využití a podmínky přípustného a nepřípustného využití. Toto vymezení je příliš úzké a může vytvářet zásadní aplikační problémy při rozhodování v území.

Slovní popis cílového charakteru lokalit samotných je obecný, mnohdy nicneříkající, bez jakékoliv vazby na lokality další, okolní či vzdálenější.

Výše uvedené je velmi problematické pro následné rozhodování v území, zejména ze strany stavebních úřadů a orgánů územního plánování. K tomu viz výše námitka č. 1.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění čl. 43, 46 a 48 textové části, týkající se hybridní struktury, struktury zahradního města a struktury areálů produkce, bude na základě výsledků veřejného projednání upraveno. Zákaz umístění předzahrádek bytů není návrhem Metropolitního plánu definován. Vnitroblokové prostupy či obslužné uličky k zadním částem zahrad domů jsou pod podrobnost územního plánování. Obecně platí, že kromě vymezení území v rámci příslušné struktury je třeba přihlédnout ke všem regulativům současně. Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností, strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinově však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů struktur byla komplexně prověřena. Regulativy struktur lokalit a ploch budou přepracovány a vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, se zaměřením na vyšší míru flexibility regulativů. Bude doplněn regulativ umožňující v ÚPČP, RP a ÚS stanovit strukturu odlišně (ve smyslu jejího zpřesnění). Požadavky na strukturu budou uplatňovány pro samoty přiměřeně. Budou přepracovány regulativy struktury hybridní a heterogenní a struktury areálů produkce. Možnost umisťování řadových domů ve vesnických strukturách bude zachována. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umisťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Cílové charaktery lokalit v krycích listech budou prověřeny, revidovány a vybrané budou doplněny a aktualizovány v souvislosti s vypořádáním konkrétních připomínek a námitek.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch regulovaných parametricky byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu parametrické regulace, její zpochybnění a vytýkaná absence jednoznačnějších regulativů pro splnění jejich regulativů (odemčení).

Bude upravena metodika regulativů parametrických TR ploch, bude upřesněno a umožněno splnění regulativů parametrické regulace (odemčení území) pomocí a) podrobnější ÚPD, b) ÚS, c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků. Regulativy v nových strukturách budou vztahovány k uceleným oblastem, adekvátně tomu bude upraveno členění ploch, resp. jejich vymezení a rozdělení v grafické části. Bude zrušena možnost umístění záměru bez komplexního dořešení celé oblasti. Bude zrušen požadavek na umístování dominantního podílu ulic určité hierarchie. Bude zrušen požadavek (koeficient) maximálního podílu veřejných prostranství. Příslušné pasáže textové části budou zjednodušeny a vycizelovány. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010761

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1M4Y4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 43

Vyjádření

Námítka č. 5:

Z návrhu MP nelze seznat míru využití území k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální.

Odůvodnění

Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).

Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.

Zastavitelnost stavebních bloků transformačních a rozvojových ploch doplňujících stávající struktury a nových struktur je z určena parametrickým regulativem – k tomu viz níže námítka k parametrické regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy.

Výšková regulace – k tomu viz níže námítka k výškové regulaci.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena

korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010764

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1M4Y4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 44

Vyjádření**Námítka č. 6:**

Požaduji zrušit parametrickou regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy (čl. 96 návrhu MP) a parametrického určení budoucího uspořádání zástavby a veřejných prostranství (čl. 77 návrhu MP) a stanovit regulaci prostřednictvím koeficientu podlažních ploch.

Odůvodnění

Návrh MP pracuje s tzv. parametrickým regulativem, kterým je požadavek vyjádřený obecně matematickým vzorcem, indexem nebo jinou hodnotou. Podle jedné ze základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území Prahy zakotvené v čl. 9 návrhu MP jsou pro větší flexibilitu, ale také stabilitu Metropolitního plánu některé plochy definovány pouze parametrickými regulativy, které umožňují různé návrhy podrobného prostorového uspořádání.

Podle článku 160 odst. 6 návrhu MP budou veškeré parametrické regulativy při zpracování územních plánů částí Prahy (ÚPČP) převedeny na grafické regulativy.

Podle čl. 159 odst. 3 návrhu MP vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území. Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu. Tedy mezi nabytím účinnosti návrhu MP a nabytím účinnosti příslušného ÚPČP vzniká vakuum bez jakékoliv podrobnější regulace.

Až do případného přijetí ÚPČP (kterou nelze nijak zaručit) je v plochách s parametrickou regulací pouze tato rozhodující pro rozhodování v území.

U parametrické regulace není vůbec zřejmé, kolik z objemu požadovaného množství městských parků, veřejných prostranství, občanské vybavenosti atd. **případá na konkrétní stavební záměr na konkrétních pozemcích** investora, žádajícího vydání územního rozhodnutí.

Utkvělá představa zpracovatele územního plánu, že podrobnější regulace není třeba, ale vše se vyřeší dohodou vlastníků o území, je nefunkční.

Zvolená forma parametrické (ne)regulace vyžadující dohodu všech vlastníků o přesné podobě záměrů spolu s absencí využití v podstatě všech nástrojů, které stavební zákon nabízí (územní studie, regulační plány, dohody o parcelaci, podmíněnost, VPS pro uplatnění předkupního práva, územní rezerva pro zástavbu atd.) de-facto blokuje rozvoj transformačních a rozvojových ploch. Je tak nevyřčenou stavební uzávěrou.

Silnější investor v území bude nucen převzít na sebe veškeré prvky nechtěné veřejné vybavenosti (občanská vybavenost, městské parky), veřejná prostranství), protože „malí vlastníci“ budou vyčkávat. Koncepce parametrické regulace jim dává nástroj pro vydírání aktivního vlastníka (investora), který bude chtít své pozemky v území rozvíjet, a bez dohody s ostatními (není ani určena forma této dohody) mu nezbude, než všechnu nařízenou parametrickou regulaci (městské parky, občanská vybavenost) vzít na sebe, aby území odblokoval.

Parametrická regulace není ani přezkoumatelná. Z čeho vycházejí konkrétní čísla (koeficienty VPmax, PPmin a UPmin) pro jednotlivé plochy není vůbec zřejmé.

Zásadním problémem je návrh i pro rozhodování o koupi pozemku. Před zakoupením pozemku se zpracovává pouze studie proveditelnosti, ve které není reálné postihnout všechny aspekty. Při návrhu dle současného územního plánu je možné v podstatě vždy regulované hrubé podlažní plochy (HPP) vyčerpat. Oproti stávající regulaci za pomoci koeficientu podlažních ploch dle platného územního plánu tedy dochází k významnému snížení předvídatelnosti pro investory. Kromě nich se předvídatelnost z důvodu absolutní nejasnosti kapacit snižuje také pro občany, ale i pro městské části a hl. m. Prahu. Plánování a příprava občanské vybavenosti a veřejné infrastruktury, zejména technické a dopravní, bude věštěním z křišťálové koule.

Specifickým problémem je zakotvení parametrické regulace pro stavební bloky transformačních a rozvojových ploch - viz čl. 96 návrhu MP. Ten stanoví tzv. koeficient zastavění stavebního bloku (ZB). Ten stanoví maximální podíl součtu regulované plochy budovy

(RPB) všech budov a plochy stavebního bloku. Určuje se pro vybrané transformační a rozvojové plochy dle čl. 76 a 77 návrhu MP. Bloky se pro potřeby stanovení koeficientu zastavení stavebního bloku rozlišují na malé bloky o ploše do 2 000 m², střední bloky o ploše 2 000 m² – 12 000 m², a c) velké bloky o ploše nad 12 000 m².

Hodnoty koeficientu jsou pak stanoveny v čl. 96 odst. 3 návrhu MP v procentech, u středního bloku je použit ne zrovna snadný vzorec výpočtu.

Základním problémem je neznalost velikosti bloku na počátku projektové přípravy a tedy naprostá nejistota v regulaci dané návrhem MP. K uchopení tohoto nástroje musí uživatel předně nahlédnout do Pražských stavebních předpisů, neboť ty definují klíčové pojmy blok, uliční čára a stavební čára.

Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP **uliční čára** vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

*(1) Stavby se umísťují v **souladu s uliční čarou a typem bloku** podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:*

a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;

*b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.***

*(2) Stavby se umísťují v **souladu se stavební čarou** podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:*

a) *ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;*

b) *v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí**.* (zvýrazněno podatelem).

Návrh MP nepodmiňuje rozvoj žádného území zpracováním územní studie. **Klíčová kritéria pro velikost stavebního bloku a tedy vypočtení koeficientu zastavění stavebního bloku by tedy měla být určena až v rámci dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Je nepřijatelné, aby tato otázka byla postoupena k řešení do realizační fáze územního plánování, tj. až do rozhodování o konkrétních stavebních záměrech.** Mimochodem, dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí navrhuje investor, řízení o umístění stavby je řízením návrhovým. Není tak možné v územním plánování kalkulovat předpokládaný počet uživatelů území a z něj vyplývající potřebné kapacity technické a dopravní infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství.

Investor tedy riskuje zpracovávání nákladné podrobné DUR, nebo dokonce dokumentace pro společné řízení, **aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentací mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.**

V důsledku není efektivně možné kombinovat různě vysoké části budov (např. vyšší hmotu budov s lokálním snížením s ohledem na kvalitu architektonického řešení nebo průnik denního světla do vnitrobloku - efektivně je možné buď držet plnou výšku, nebo přerušit až na úroveň 1. NP. Jakékoli atraktivní architektonické řešení pracující s podlažnostmi (převýšené prostory přes víc podlaží, vzdušná zrcadla schodišť) znamenají ztrátu m² HPP. Investor je sankcionován ztrátou kapacity za vytvoření veřejného průchodu skrz dům. Lodžie znamenají ztrátu kapacity oproti balkonům (metodický návrat o 10 let zpět).

Maximální koeficient zastavění bloku je stanoven různě pro definované velikosti bloků. U vybraných typů struktur přitom vzniká „skok“ ve využitelnosti bloku při výměře 2000 m². Při určité velikosti bloku tak dochází k významnému poklesu realizovatelné kapacity.

Výše uvedený koncept parametrické regulace považuje podatel těchto námitek za nezákonný. Článek 96 návrhu MP by měl být zcela přepracován nebo opuštěn a mělo by dojít k návratu regulace

prostřednictvím koeficientu podlažních ploch, jako je tomu v současném územním plánu. Návrh MP, který transformační a rozvojové plochy reguluje v zásadě pouze prostřednictvím nejasně definovaného koeficientu zastavění stavebního bloku a stejně problematickou výškovou regulací (k tomu viz níže), a prostřednictvím zcela nejasného cílového stavu lokality, nelze považovat za dostatečný a předvídatelný nástroj územního plánování.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP.

Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010765

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1M4Y4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 45

Vyjádření**Námítka č. 7:****Požaduji kompletně přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.****Odůvodnění**

Výšková regulace a potenciál je jednou z deseti základních tezí návrhu MP, přičemž teze 7 zní cit: „*Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice. b) Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.*“

Požadavek kap. II.A.2.1 Zadání MPP bylo stanovil výškové hladiny lokalit takovým způsobem, aby s respektem ke stávajícím hodnotám dotvořily výškovou kompozici města, a to takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nejasnosti ve výkladu a odpovídaly existujícím strukturám, hranicím a navrhovaným kapacitám města.

Nástroj výškové regulace je zakotven v čl. 97 až 105 návrhu MP. Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobnějších pravidel. Dále stanovuje hladinu věží, panoramata k doplnění a chráněné veduty. Plocha výškové regulace je čtverec o velikosti 100 x 100 metrů.

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží

ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

Zároveň tento mechanicky vytvořený rastr členění vůbec nerespektuje geografické a další charakteristiky místa.

Stanovení hodnoty výškové regulace v mnoha stabilizovaných plochách neodpovídá převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excessu v podobě jedné budovy v daném čtverci. Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje v některých lokalitách nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace.

Výšková regulace musí být vztažena k ploše s jednoznačnými hranicemi odpovídajícími struktuře a charakteru urbanizovaného území hl.m. Prahy a nikoli k uměle vytvořenému rastru 100x100m. Promítnutím pravidelné ortogonální sítě na jinak orientovanou reálnou strukturu města zákonitě vznikají sporné situace a chyby, zejména na rozhraní dvou rozdílných struktur ale nejen tam. Navržený způsob výškové regulace neumožňuje výstavbu kvalitní architektury na exponovaných místech, a to ani v režimu výjimečné či podmíněné přípustnosti (nároží, vstupy do území atp.).

Kapacita definovaná výškovou regulací vede k nesmyslným typologickým restrikcím a nesmyslným ztrátám – kapacit – např. výška 2+ ustupující podlaží je na běžnou výstavbu řadových domů moc, na nízkopodlažní bytové domy málo, logické by bylo v území kombinovat 2NP řadovky a 3+1 bytové domy, to ale plán vůbec neumožňuje.

Maximální kapacity je možné dosáhnout pouze při naplnění maximální výšky, což bude tlačit investory do zbytečných střetů v území (i zjevně výškově předimenzované stavby bude nezbytné prosadit, aby byla dosažena „garantovaná kapacita“, protože nelze např. snížit objekt a zvětšit zastavěnou plchu, resp. jakékoli snížení výšky znamená automaticky ztrátu kapacit).

Návrh MP předpokládá výšku jako maximální omezení s tím, že je třeba ještě provést korekci podle stávající okolní zástavby. Výška tedy fakticky nic negarantuje a je do určité míry zbytečná. Přitom na řadě míst naopak situaci dramaticky komplikuje, kdy je stanovena nižší výšková hladina, než jaká by odpovídala z relevantní urbanistické návaznosti (jen proto, že v daném místě je zrovna několik nižších domů a s ohledem na náhodné umístění čtverce ve struktuře města. Nesmyslně nastavený koncept přináší neproporcionální, nelogické a neodůvodněné omezení využití

vnitřních rezerv struktury proti urbanistické logice míst. je nepřijatelným zásahem do práv vlastníků.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010766

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1M4Y4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 46

Vyjádření**Námítka č. 8:**

K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Požadují nahradit formulací, že vnitroblok „může být veřejně nepřístupný“.

Odůvodnění

Vnitroblok je definován jako „zpravidla veřejně nepřístupný“, což absurdně omezuje možnost realizace přístupných vnitrobloků v nové zástavbě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku vymezenou zpravidla zadními fasádami zástavby a zpravidla veřejně nepřístupnou. Nezpevněné plochy se stromy a pobytovými plochami jsou typickou součástí některých bloků, poskytují prostor pro rekreaci obyvatelům okolních budov, mají velký význam pro životní prostředí města a je nutné je respektovat. V podrobnosti MPP se vnitrobloky nezobrazují, stávající přístupnost může být zobrazena umístěním parku nebo vymezením uličního prostranství. Požadavek na zachování nezastavěnosti vnitrobloků v rámci lokalit, pro které jsou nezastavěné vnitrobloky typické, je součástí cílového charakteru příslušných lokalit. Další

zpřísnění regulativů vnitrobloků by bylo v rozporu s právní kontinuitou s ÚP SÚ, který takovéto regulativy nestanovuje, a v rozporu se zásadou ochrany práv vlastníků a jejich legitimního očekávání. Zároveň by bylo obecně mimo podrobnost územního plánu.

Námítka

ID 3010767

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1M4Y4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 47

Vyjádření**Námítka č. 9:**

K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Ve stabilizovaném území je požadováno při změnách v území „doplňovat nezpevněné plochy“. Požaduji zcela vypustit, případně alespoň omezit pouze na stabilizovanou blokovou strukturu.

Odůvodnění

Nejasné a nebezpečné ustanovení, obvykle nesplnitelný požadavek, navíc se týká i bloků s plným zastavěním a dokonce i hybridní struktury.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku. Grafické zobrazení vnitrobloků je pod podrobnost Metropolitního plánu a je předmětem podrobnějších dokumentací. Návrh Metropolitního plánu zněním čl. 92 odst. 3) textové části definuje, že "Ve stabilizovaném území je při provádění změn v území v rámci vnitrobloků nutné nesnižovat kvalitu životního prostředí (s ohledem na obytné využití zástavby po obvodu vnitrobloku), zároveň je nutné v závislosti na místních podmínkách a v souladu s cílovým charakterem lokality doplňovat nezpevněné

plochy." Konkrétní možnost rozvoje vnitrobloku bude předmětem následných řízení.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku vymezenou zpravidla zadními fasádami zástavby a zpravidla veřejně nepřístupnou. Nezpevněné plochy se stromy a pobytovými plochami jsou typickou součástí některých bloků, poskytují prostor pro rekreaci obyvatelům okolních budov, mají velký význam pro životní prostředí města a je nutné je respektovat. V podrobnosti MPP se vnitrobloky nezobrazují, stávající přístupnost může být zobrazena umístěním parku nebo vymezením uličního prostranství. Požadavek na zachování nezastavěnosti vnitrobloků v rámci lokalit, pro které jsou nezastavěné vnitrobloky typické, je součástí cílového charakteru příslušných lokalit. Další zpřísnění regulativů vnitrobloků by bylo v rozporu s právní kontinuitou s ÚP SÚ, který takovéto regulativy nestanovuje, a v rozporu se zásadou ochrany práv vlastníků a jejich legitimního očekávání. Zároveň by bylo obecně mimo podrobnost územního plánu.

Námitka

ID 3010773

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1M4Y4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 48

Vyjádření**Námitka č. 10:**

Z čl. 94 odst. 4 vypustit omezení, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“.

Odůvodnění

Návrh MP limituje jakoukoli stavební činnost v parku ve volné zástavbě omezením, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“. Fakticky omezit jakoukoli činnost znamená kompletní paralýzu celých městských čtvrtí. Dle tohoto ustanovení fakticky není možné umístit jediné nové parkovací stání, přidat odbočovací pruh, zřídit kruhový objezd atp. pokud se tím zabere část nezpevněných ploch, což může snadno zablokovat i výstavbu v sousedních plochách mimo park ve volné zástavbě.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění textové části návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání bude upraveno včetně znění čl. 94 Park ve volné zástavbě. Konkrétně požadavek "Umísťování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží." bude odstraněn.

Regulativy parku ve volné zástavbě (PVZ) byly komplexně prověřeny z hlediska vážení veřejných a soukromých zájmů. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků, právní kontinuity a jejich práv nabytých v dobré víře budou regulativy upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umisťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bude umožněno. Bude umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umisťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ budou upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; bude doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. i s ohledem na tento požadavek, komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bude dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdržným připomínkám a námitkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Námítka

ID 3010774

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1M4Y4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 49

Vyjádření**Námítka č. 11:****V článku 93 upravit definici soukromé zahrady.****Odůvodnění**

Návrh MP definuje zahrady jako „nezpevněnou část stavebního bloku“, což je nevhodný výklad - součástí zahrady tak, jak je vymezená v MP, jsou logicky i zpevněné plochy (pobytové, přístupy, parkovací stání, atp.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Problematika definice zahrad byla komplexně prověřena. Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bude upřesněno a vztaheno na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010776

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1M4Y4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 50

Vyjádření**Námítka č. 12:**

Vypustit požadavek čl. 165, že pro územní studie musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění textové části včetně znění čl. 165, týkajícího se ploch podmíněných územní studií a terminologie a legendy v případě zpracování územních studií, bude na základě výsledků veřejného projednání upraveno v souladu s požadavkem.

Námítka

ID 3011534

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ4A

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 51

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3011540

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ4A

Lokalita | 346

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 52

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 673/1, 673/10 v k. ú. Hlubočepy a obci hl.m. Praha (dále jen „Pozemky“). Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podává tímto dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto n á m í t k y.

II. Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím lokalita 346 Starý Barrandov a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

III. Popis

Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 346 Starý Barrandov. Cílový charakter lokality je definován cit: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Starý Barrandov se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Českého krasu. Lokalita Starý Barrandov je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné sítě veřejných prostranství s osou v Barrandovské ulici, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a zlepšování propojení s parkem Habrová v lokalitě Barrandov –

Žvahov.“ Jedná se o zastavitelné pozemky se strukturou zahradního města, obytné využití. Pozemky jsou součástí stabilizované lokality, ve stabilizované ploše. Pro pozemky je stanovena výšková hladina jako ustálená, rozmezí podlažnosti 2

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3011542

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ4A

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 53

Vyjádření**IV.****Námítky****Námítka č. 1:**

Návrh územního plánu je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Odůvodnění

Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr výstavby rodinného domu Praha, Skalní 9, novostavba vily. Pozemek je dle platného územního plánu zařazen do plochy OB - čistě obytné. Pozemek je velmi dobře přístupný z veřejně přístupné pozemní komunikace a napojený na stávající síť technické infrastruktury.

Důkazy:

- Studie

Podle čl. 93 odst. 4 návrhu MP cit: „*Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.*“

Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „dominantní podíl“ a z čeho se tento nejasný pojem bude počítat.

Podle čl. 89 odst. 1 návrhu MP cit: „Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové a měnit stávající budovy za podmínek, které

cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.“

Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „*kte­ré cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.“*

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem

například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.

Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005 - 98 cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby - v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*”

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 - 120 cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*”

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména

proporcionality zásahu do práv vlastníků. Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastníků zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl.m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4).

Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji

území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. “ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability

k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umisťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011548

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ4A

Lokalita | 346

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 54

Vyjádření

Námítka č. 2:

Z návrhu MP nelze seznat míru využití Pozemků k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální. Požaduji stanovit jasný koeficient zastavění, pravidla pro započítávání zpevněných ploch a vedlejších staveb tak, aby vlastník nebyl vystaven nepřiměřené míře správního uvážení.

Odůvodnění

Tato námítka je v přímé návaznosti na námítku č. 1.

Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP **uliční čára** vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. **Stavební čára** je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit: 6

(1) Stavby se umísťují v **souladu s uliční čarou a typem bloku** podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;

b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí**.

(3) Stavby se umísťují v **souladu se stavební čarou** podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;

b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí**. (zvýrazněno podatelem).

Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).

Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.

Investor riskuje zpracovávání nákladné podrobné DUR, nebo dokonce dokumentace pro společné řízení, aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentací mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V dotčeném území je vymezen stavební blok s regulativem soukromých zahrad, v rámci stabilizované části lokality Rozmezí podlažnosti má hodnotu 2 (1 - 2 RNP) dle stavu v území. V daném místě je vždy nutné uvažovat všechny regulativy zároveň.

Ve stabilizovaném území návrh MPP nestanovuje míru využití území k zastavění méně konkrétně než ÚP SÚ. Ve zmíněných ustanoveních ÚP SÚ stanovuje, že stabilizovaným územím se rozumí území, v němž územní plán nepředpokládá výrazný rozvoj. Návrh MPP obsahuje obdobnou definici v čl. 70, pouze formulovanou jinými slovy bližšími ostatním regulativům MPP. Dále ÚP SÚ stanovuje, že za přípustné se považuje řešení v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a jako podklad pro rozhodování o struktuře a výšce zástavby odkazuje na ÚAP. Návrh MPP de facto obdobně stanovuje, že míra využití území se odvozuje podle stávající zástavby. Výškovou regulaci navíc návrh MPP stanovuje přímo závaznými regulativy v rámci vlastní regulace, nikoli pouze přihlédnutím k nezávažným ÚAP. Taktéž je tomu z hlediska stanovení požadavku na strukturu která je určena přímo v závazných regulativech MPP, nikoli pouze přihlédnutím k nezávažným ÚAP.

Kromě toho je návrhem MPP vymezena základní síť veřejných prostranství a případně další omezující podmínky pro zastavění území, kterou ÚP SÚ v takové podrobnosti vůbec nereguluje. V této souvislosti lze z hlediska ochrany stabilizovaného území zmínit i nový nástroj návrhu MPP, kterým je regulativ parku ve volné zástavbě, který ÚP SÚ vůbec neobsahuje, a který upřesňuje a chrání charakter stabilizovaného území na sídlištích - v modernistických strukturách. Obdobně je tomu ve stabilizovaném území s regulativem zahrad, který výslovně požaduje zachování podílu zahrad, což je opět regulativ, který ÚP SÚ nestanovuje.

U záměrů bude proto v rámci posuzování souladu s MPP posuzován soulad se stanoveným typem struktury, výškovou regulací a dalšími vymezenými strukturálními regulativy a regulativy způsobu využití, nadto pak ještě soulad s popisem cílového charakteru lokality. Stanovení míry využití území pomocí výškové regulace, regulace veřejných prostranství, charakteru zástavby a přizpůsobením okolní zástavbě je běžnou formou regulace míry využití ve stabilizovaném území v rámci územního plánování v ČR i v zahraničí a bylo

vyhodnoceno jako účelné a vyvážené z hlediska vážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel na základě výše uvedeného konstatuje, že obavy ohledně přílišného rozvolnění či benevolence rozhodování ve stabilizovaném území, jakož i údajná nejednoznačnost rozhodování ve stabilizovaném území, nejsou oprávněné, neboť je zcela bez pochyby, dle výše uvedeného, že návrh MPP závazně reguluje a chrání stabilizované území výrazně více (přísněji) než ÚP SÚ.

Z důvodu větší jednoznačnosti však budou na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. i na základě tohoto požadavku, regulativy stabilizovaného území (a malých rozvojových ploch) upraveny a zpřesněny tak, že bude doplněno odvozování regulativů při posuzování zastavitelnosti z bezprostředního okolí a z územní studie, která slouží jako odborný podklad pro rozhodování v území.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že návrh MPP odstavcem 3 čl. 74 není v rozporu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, neboť návrh MPP nevymezuje a neobsahuje uliční ani stavební čáry (taková podrobnost by příslušela regulačnímu plánu). Ustanovení pouze deklaruje, že zastavitelnost budovami se určuje až v rámci vymezení uličních a stavebních čar, což není úkolem územního plánu, ale probíhá v rámci následných řízení, např. při projednání územní studie či samotném řízení o povolení záměru.

Námítka

ID 3011550

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ4A

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 55

Vyjádření**Námítka č. 3:****Požaduji přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.****Odůvodnění**

Výšková regulace a potenciál je jednou z deseti základních tezí návrhu MP, přičemž teze 7 zní cit: „*Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice. b) Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.*“

Požadavek kap. II.A.2.1 Zadání MPP bylo stanovil výškové hladiny lokalit takovým způsobem, aby s respektem ke stávajícím hodnotám dotvořily výškovou kompozici města, a to takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nejasnosti ve výkladu a odpovídaly existujícím strukturám, hranicím a navrhovaným kapacitám města.

Nástroj výškové regulace je zakotven v čl. 97 až 105 návrhu MP. Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobnějších pravidel. Dále stanovuje hladinu věží, panoramata k doplnění a chráněné veduty. Plocha výškové regulace je čtverec o velikosti 100 x 100 metrů.

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží

ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

Zároveň tento mechanicky vytvořený rastr členění vůbec nerespektuje geografické a další charakteristiky místa.

Stanovení hodnoty výškové regulace v mnoha stabilizovaných plochách neodpovídá převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excessu v podobě jedné budovy v daném čtverci. Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje v některých lokalitách nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace.

Výšková regulace musí být vztažena k ploše s jednoznačnými hranicemi odpovídajícími struktuře a charakteru urbanizovaného území hl.m. Prahy a nikoli k uměle vytvořenému rastru 100x100m. Promítnutím pravidelné ortogonální sítě na jinak orientovanou reálnou strukturu města zákonitě vznikají sporné situace a chyby, zejména na rozhraní dvou rozdílných struktur ale nejen tam. Navržený způsob výškové regulace neumožňuje výstavbu kvalitní architektury na exponovaných místech, a to ani v režimu výjimečné či podmíněné přípustnosti (nároží, vstupy do území atp.).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury

zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011551

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ4A

Lokalita | 346

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 56

Vyjádření

Námítka č 4:

Požaduji navýšení výškové regulace na pozemcích parc.č. 673/1, 673/10 v k. ú. Hlubočepy na výškovou hladinu 4.

Odůvodnění

Bez ohledu na námítku č. 3, v souladu s námitkami č. 1 a 2, požaduji úpravu výškové regulace, jak v námitce uvedeno. Výšková hladina 2 na předmětných pozemcích je neproporcionální a neodůvodněná. Důvodem je možnost realizace stavebního záměru vlastníka, popsaného v odůvodnění námítky č. 1. Pozemky se nacházejí ve svahu, výškové rozmezí 2 nelze efektivně dodržet. Sousední stavby, Skalní 15 a Skalní 19, jsou stavbami se třemi nadzemními podlažími.

Výška zde bez jakéhokoliv věcného zdůvodnění (viz výše) byla stanovena bez ohledu na sousední nemovitosti.

Navržená výšková hladina je v rozporu se záměrem, připravovaným vlastníkem, a racionální úvahou, opřenou o konfiguraci terénu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

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

Výšková regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem - MK.

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

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

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

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

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu

typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

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

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

Námítka

ID 3011553

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ4A

Lokalita | 346

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 57

Vyjádření

Námítka č. 5:

Požaduji zpřesnit koridor 630/-/102 Západní vstup Rychlého spojení — návrh v textové i grafické části

Odůvodnění

Na Pozemky zasahuje návrhový koridor 630/-/102 Západní vstup Rychlého spojení. Z grafické části návrhu MP není z důvodu změní totožných černých čar v hlavním výkresu seznatelné, jak široký je koridor. V důsledku je návrh MP nepřezkoumatelný. Podle podatele námitek se zdá, že koridor vymezený v návrhu MP je širší než koridor v platném územním plánu

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

Koridor je vymezen na základě nadřazené dokumentace. Pod zmíněným pozemkem je trasa vedena v tunelu a nedojde tak k žádnému výraznému omezení pozemku oproti právnímu stavu. Vymezení koridoru ve výkrese č. 4 ÚP SÚ je schematické, konkrétní vymezení koridoru VPS se nachází ve výkresu č. 25 a liší se.

Námitka

ID 3011556

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIZY5IA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 58

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3011560

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIZY5IA

Lokalita | 327

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 59

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemku parc. č. 137 v k. ú. Vokovice a obci hl. m. Praha (dále jen „**Pozemek**“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) podávají tímto dotčení vlastníci k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto **námítky**.

II. Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námitkám je dotčeným územím lokalita 327 Vokovice a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl. m. Prahy.

III. Popis

Pozemek je součástí zastavitelné obytné lokality 327 Vokovice.

Cílový charakter lokality je definován cit: „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Vokovice se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Vokovice je vymezena jako lokalita zahradního města. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla v okolí ulice*

Ke Dvoru. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulicích Na Lužci a Na Volánové a zachování homogenního výškového uspořádání zástavby, na vymezené transformační ploše doplnění zástavby dle stanovených regulativu, napojení nove vzniklého veřejného prostranství na stávající a posílení napojení na lokalitu krajinného rozhraní Šárka.“

Pozemek je dle platného územního plánu zařazen do plochy OB - čistě obytné.

IV. Námítky

Námítka č. 1:

Dotčený vlastník požaduje vymezení stavebního bloku na pozemku parc. č. 137 v k. ú. Vokovice.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Pozemek je dle platného územního plánu zařazen do plochy OB - čistě obytné. Pozemek je velmi dobře přístupný z veřejně přístupné pozemní komunikace a napojitelný na sítě technické infrastruktury. Vymezením stavebního bloku na pozemku by došlo k vhodnému zvýšení obytné funkce v ploše a zakomponování do celkové zástavby lokality zahradního města.

Dotčený vlastník na Pozemku připravuje stavební záměr výstavby objektu individuálního bydlení. Je vypracována studie v podrobnosti pro územní řízení a tato studie bude v brzké době podána na stavební úřad Prahy 6.

Studie byla posouzena Magistrátem hl. m. Prahy, odborem územního rozvoje, který vydal dne 25. 2. 2022 vyjádření sp. zn. S-MHMP 155894/2022, č.j. MHMP 253956/2022 se závěrem, že: „Předložený záměr novostavby objektu pro individuální bydlení na výše uvedeném pozemku v k. ú. Vokovice, je vzhledem k využití plochy OB přípustný. Předložený záměr lze z hlediska stabilizovaného území akceptovat při zpracování výše uvedeného (doplněno INVICTA: tj. pro navazující řízení doplnit situační výkres se zákresem zpevněných ploch, ploch zeleně, a to s uvedením jednotlivých výměr (zeleň na rostlém terénu, vegetační střechy apod.) a vyřešit oplocení Záměru tak, aby respektovalo současnou uliční čáru lokality).“

Důkazy:

- studie v podrobnosti pro územní řízení

- vyjádření Odboru územního rozvoje MHMP sp. zn. S-MHMP 155894/2022, č.j. MHMP 253956/2022

Předložený návrh MP je neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 sp. zn. **1 Ao 1/2009 – 120** cit: *Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) **Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.**

(2) **Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně**

prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu je **v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.**

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem, se kterým je samospráva městské části obec seznámena a souhlasí s ním (viz kontribuční smlouva). Tímto závažným zásahem orgán územního plánování **nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území** (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru **porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje** (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Přílohy:

1. Plná moc advokáta
2. Studie v podrobnosti pro územní řízení
3. Vyjádření Odboru územního rozvoje MHMP sp. zn. S-MHMP 155894/2022, č.j. MHMP 253956/2022

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Návrh je s požadavkem v souladu. v rámci dotčeného pozemku je vymezen stavební blok s upřesňující regulací soukromé zahrady, která doplňuje strukturu zahradního města.

Námítka

ID 3011563

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIZY5IA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 60

Vyjádření

Námítka č. 2:

Návrh územního plánu je neproporcionální a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví **základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy**, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a **stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.**

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování

zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.

Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy*

úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“*

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků.

Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastník zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl.m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4).

Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).

Obdobně pak pojem „dominantní“, který návrh MP používá (ve smyslu dominantní podíl, dominantní zastoupení atp.) jako určení poměru, aniž by bylo specifikován význam a návod k výkladu. Může to být vykládáno jako „nadpoloviční podíl“, ale též jako „výrazně nadpoloviční“ apod. To představuje velké aplikační problémy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability

k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umisťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011564

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIZY5IA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 61

Vyjádření**Námítka č. 3:****Rozpor mezi textovou a grafickou částí návrhu.****Odůvodnění****Odůvodnění námítky:**

Návrh nového územního plánu v grafické části obsahuje řadu přesných ploch (funkční plochy = plošné uspořádání ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona). Textová část ale v řadě případů umožňuje úpravy jasně stanovených hranic v grafické části (např. prvek "Zahrada, areálová zahrada" (čl. 89, 93), "Park ve volné zástavbě" (čl. 10, 89, 94), "náměstí" (čl. 80), "Občanská vybavenost značená bodem případně bodem a plochou (stav)" (čl. 149) a "Občanská vybavenost (návrh)" (čl. 62, 96, 144)).

Návrh MP pro zahrady v odstavci čl. 93 odst. 4 stanoví cit: „*Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.*“ Pro park ve volné zástavbě v čl. 94 odst. 3 návrh MP stanoví cit: „*Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě.*“

Podle čl. 80 odst. 2 písm. a) návrhu MP cit: „*náměstí, vymezená plochou, přičemž hranice této plochy není závazným vymezením polohy uliční čáry.*“.

Podle čl. 149, odst. 3 návrhu MP cit: „*Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné*

zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od bodového umístění a její minimální rozloha zůstane zachována."

Podle čl. 146 odst. 1 návrhu MP pro nově navrhované plochy platí cit. „*Přesný tvar plochy je možné měnit, pokud její minimální rozloha zůstane zachována."*

Obdobný problém pak mají všechny liniové prvky technické a dopravní infrastruktury, a sítě veřejných prostranství. Liniové stavby jsou značené jako linie, přestože jejich dopad do území má charakter plochy (u stavu a/nebo známých staveb) anebo koridoru. Plošné stavby jsou pak zpravidla značené bodovými značkami, přestože jejich dopad do území má charakter plochy (a to mnohdy rozlohy až desítek hektarů).

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že v grafické části návrhu MP přesně vymezené plochy fakticky nejsou plochami, ale alternativně zobrazenou bodovou značkou, která může být umístěna mimo danou plochu.

Nový územní plán proto neumožňuje vlastníkům pozemků vyhodnotit, jestli a jak jsou jejich hmotná práva (ústavně garantované vlastnické právo) návrhem zasažena. Tato situace v zásadě znemožňuje reálný přezkum zásahu do hmotných práv konkrétních dotčených osob, což znamená nepřezkoumatelnost územního plánu.

Návrh MP je nepřezkoumatelný, neboť jeho textová část není v souladu s grafickou částí ve smyslu rozsudků NSS č. j. 5 Ao 3/2007 - 118, č. j. 2 Ao 1/2009 – 74 nebo recentní 7 As 30/2020 – 34).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní

a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Grafika výkresové části bude prověřena a upravena. Čitelnost výkresů bude vylepšena. Bude vylepšena prohlížeč aplikace. Aplikace bude dále doplňována o další možnosti se zaměřením na identifikaci dalších údajů o regulativech.

Námítka

ID 3011566

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIZY5IA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 62

Vyjádření**Námítka č. 4:****Nejasné a nepřesné vymezení lokalit, nejasná regulace pojmem „cílový charakter lokality“.****Odůvodnění****Odůvodnění námítky:**

Podle čl. 35 návrhu MP je základní jednotkou návrhu MP lokalita. Ta je vymezena **na základě převažujícího charakteru**. Pojem charakter území je definován Pražskými stavebními předpisy v § 2 písm. h) jako soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.

Obeční koncepční problém ve vymezení lokalit ze strany zpracovatelů spočívá v tom, že tyto **jsou často vymezeny podle posouzení současného stavu (charakteru, hmoty) území, nikoliv podle toho, jaký by měl být cílový stav při naplnění územního plánu.**

Podle čl. 35 odst. 2 návrhu MP je území lokality regulováno stanovením cílového charakteru lokality. Ten je popsán v **krycích listech jednotlivých lokalit, které jsou závazné**. Cílovým charakterem lokality je soubor čtyř základních vlastností lokality v kombinaci s individuálním popisem a navrženým řešením ploch struktury. Základními vlastnostmi lokality, které spoluurčují cílový charakter lokality, jsou:

- zastavitelnost (čl. 38 a 39 návrhu MP),
- struktura (čl. 40 až 60 návrhu MP),
- využití (čl. 61 až 67 návrhu MP) a
- stabilita (čl. 68 až 72 návrhu MP).

Zatímco vlastnosti zastavitelnost (zastavitelné / nezastavitelné) a stabilita (stabilizované / transformační / rozvojové) nemusí činit v praxi problémy, struktura a využití ano.

Co se týče **struktury**, návrh MP přiřazuje každé lokalitě typ struktury, který je určujícím hlediskem pro její rozvoj (viz výše). Návrh MP rozlišuje deset typů struktur pro zastavitelné stavební lokality, tři typy struktur pro zastavitelné nestavební lokality a sedm typů pro nezastavitelné lokality. **Těchto 20 typů struktur ale nemůže vystihnout celé území lokality a zvláštnosti jednotlivých ploch v rámci dané lokality. Řada konkrétních ploch v lokalitě nezapadá do definovaného převažujícího charakteru takto vymezeného území. Ten však předurčuje směr rozvoje i těchto ploch.**

Návrh MP fakticky nakládá s jedinou „současnou“ strukturou zástavby, a to „hybridní“. Všechny ostatní struktury jsou odvozeny z historických forem zástavby a striktně nastaveny na jejich ochranu bez možnosti typologické inovace. Hybridní struktura je přitom koncipována jako hyperkompaktní struktura pro jádrové území (plně prostavěné 1. NP, pasáže v blocích, zákaz předzahrádek bytů atd.). Chybí jakákoli struktura pro běžnou městskou a předměstskou výstavbu, zejména pro lokality na pomezí hustot individuální zástavby a bytových nebo polyfunkčních objektů.

Samotná grafická část je v tomto zjevně bezradná – hybridní struktura je vymezována i v perifernějších územích, kde nedává přílišný význam, obrovské rozvojové plochy jsou zařazeny do kategorie zahradního města, a v důsledku směřuje k zabírání obrovských ploch území např. i v blízkosti stanice metra pro čistě individuální bydlení (kde např. i platný UP počítá s kódy pro městskou polyfunkční výstavbu). Výšková regulace pak zcela koliduje s typem struktury, některé rozvojové plochy jsou zařazeny do heterogenní struktury, kde je ovšem předepsána pouze kombinace historických forem zástavby, tedy opět např. zákaz předzahrádek bytů.

Ve stávající podobě vede návrh MP k striktní typologické zonaci v nových příměstských územích („lokalita bytových domů, lokalita rodinných domů“) – tedy proti smyslu cílů návrhem MP vytyčeným i požadavkům § 18 stavebního zákona. Dochází k velkým ztrátám

HPP, vznikají zcela absurdní situace, kdy je např. předepsána vilová zástavba o 6 NP. Návrh MPP je vnitřně rozporný.

K jednotlivým navrženým strukturám:

Parametry hybridní struktury - k článku 43:

Regulativ předepisuje pro jednotlivé bloky pasáže a střešní zahrady, dále zakazuje předzahrádky. Struktura je definována tak, že v jednotlivých budovách se vertikálně kombinuje využití (umístění bytovky vedle administrativní budovy bude vykládáno jako rozpor s územním plánem?).

Parametry heterogenní struktury - k článku 44:

Struktura je definována tak, že se využití kombinuje horizontálně v oddělených budovách (komerční parter v bytovém domě bude vykládán jako rozpor s územním plánem?).

Parametry struktury zahradního města - k článku 46:

Je uvedeno, že nezastavěné části bloku jsou soukromými zahradami. Znamená to např., že je v těchto strukturách zakázáno dělat vnitroblokové prostupy nebo třeba obslužné uličky k zadním částem zahrad řadových domů?

Parametry struktury areálů produkce - k článku 48

Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. To u velké části objektů orientovaných přímo do obslužné ulice nedává vůbec smysl.

Parametry struktury areálů vybavenosti - k článku 49

Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. Vzhledem k aplikaci v území nedává smysl (např. kampus Dejvice, Pražský hrad), zástavba má zcela odlišný charakter. Součástí těchto lokalit jsou i běžné parcely pro zástavbu, nepředvídatelné dopady.

Využití rekreačních lokalit - k článku 64

Návrh MP výrazně omezuje jiné využití ploch kromě samotného sportu. Oproti platnému UP se jedná o významné zpřísnění (umožňuje v přiměřené míře navazující komerční využití, stavby pro ubytování apod.).

Předepsaný dominantní podíl městských tříd v hybridní struktuře - k článku 77

Návrh MP požaduje „dominantní podíl rozlohy“ určitých typů ulic pro vybrané typy struktur. Regulativ tak pravděpodobně vede k tomu, že v nových územích s hybridní strukturou musí mít nové ulice minimální šířku 24 metrů.

Co se týče vlastnosti využití lokality, je diskutabilní, zda dostačuje šest způsobů využití zakotvených v návrhu MP. Podle čl. 61 odst. 2 návrhu MP se jedná o: a) /P zastavitelné produkční, /O zastavitelné obytné, /R zastavitelné rekreační, b) /R nezastavitelné rekreační, /K nezastavitelné přírodní, /P nezastavitelné produkční. Pro jednotlivé způsoby využití je stanoveno hlavní využití a podmínky přípustného a nepřípustného využití. Toto vymezení je příliš úzké a může vytvářet zásadní aplikační problémy při rozhodování v území.

Slovní popis cílového charakteru lokalit samotných je obecný, mnohdy nicneříkající, bez jakékoliv vazby na lokality další, okolní či vzdálenější.

Výše uvedené je velmi problematické pro následné rozhodování v území, zejména ze strany stavebních úřadů a orgánů územního plánování. K tomu viz výše námitka č. 1.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění čl. 43, 46 a 48 textové části, týkající se hybridní struktury, struktury zahradního města a struktury areálů produkce, bude na základě výsledků veřejného projednání upraveno. Zákaz umístění předzahrádek bytů není návrhem Metropolitního plánu definován. Vnitroblokové prostupy či obslužné uličky k zadním částem zahrad domů jsou pod podrobnost územního plánování. Obecně platí, že kromě vymezení území v rámci příslušné struktury je třeba přihlédnout ke všem regulativům současně. Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinou však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů struktur byla komplexně prověřena. Regulativy struktur lokalit a ploch budou přepracovány a vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, se zaměřením na vyšší míru flexibility regulativů. Bude doplněn regulativ umožňující v ÚPČP, RP a ÚS stanovit strukturu odlišně (ve smyslu jejího zpřesnění). Požadavky na strukturu budou uplatňovány pro samoty přiměřeně. Budou přepracovány regulativy struktury hybridní a heterogenní a struktury areálů produkce. Možnost umísťování řadových domů ve vesnických strukturách bude zachována. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námítek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umísťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Cílové charaktery lokalit v krycích listech budou prověřeny, revidovány a vybrané budou doplněny a aktualizovány v souvislosti s vypořádáním konkrétních připomínek a námitek.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch regulovaných parametricky byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu parametrické regulace, její zpochybnění a vytýkaná absence jednoznačnějších regulativů pro splnění jejich regulativů (odemčení).

Bude upravena metodika regulativů parametrických TR ploch, bude upřesněno a umožněno splnění regulativů parametrické regulace (odemčení území) pomocí a) podrobnější ÚPD, b) ÚS, c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků. Regulativy v nových strukturách budou vztahovány k uceleným oblastem, adekvátně tomu bude upraveno členění ploch, resp. jejich vymezení a rozdělení v grafické části. Bude zrušena možnost umístění záměru bez komplexního dořešení celé oblasti. Bude zrušen požadavek na umístování dominantního podílu ulic určité hierarchie. Bude zrušen požadavek (koeficient) maximálního podílu veřejných prostranství. Příslušné pasáže textové části budou zjednodušeny a vycizelovány. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011568

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIZY5IA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 63

Vyjádření

Námítka č. 5:

Z návrhu MP nelze seznat míru využití území k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).

Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.

Zastavitelnost stavebních bloků transformačních a rozvojových ploch doplňujících stávající struktury a nových struktur je z určena parametrickým regulativem – k tomu viz níže námítka k parametrické regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy.

Výšková regulace – k tomu viz níže námítka k výškové regulaci.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny

vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011570

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIZY5IA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 64

Vyjádření**Námítka č. 6:**

Požaduji zrušit parametrickou regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy (čl. 96 návrhu MP) a parametrického určení budoucího uspořádání zástavby a veřejných prostranství (čl. 77 návrhu MP) a stanovit regulaci prostřednictvím koeficientu podlažních ploch.

Odůvodnění**Odůvodnění námítky:**

Návrh MP pracuje s tzv. parametrickým regulativem, kterým je požadavek vyjádřený obecně matematickým vzorcem, indexem nebo jinou hodnotou. Podle jedné ze základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území Prahy zakotvené v čl. 9 návrhu MP jsou pro větší flexibilitu, ale také stabilitu Metropolitního plánu některé plochy definovány pouze parametrickými regulativy, které umožňují různé návrhy podrobného prostorového uspořádání.

Podle článku 160 odst. 6 návrhu MP budou veškeré parametrické regulativy při zpracování územních plánů částí Prahy (ÚPČP) převedeny na grafické regulativy.

Podle čl. 159 odst. 3 návrhu MP vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území. Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu. Tedy mezi nabytím účinnosti návrhu MP a nabytím účinnosti příslušného ÚPČP vzniká vakuum bez jakékoliv podrobnější regulace.

Až do případného přijetí ÚPČP (kterou nelze nijak zaručit) je v plochách s parametrickou regulací pouze tato rozhodující pro rozhodování v území.

U parametrické regulace není vůbec zřejmé, kolik z objemu požadovaného množství městských parků, veřejných prostranství, občanské vybavenosti atd. **případá na konkrétní stavební záměr na konkrétních pozemcích** investora, žádajícího vydání územního rozhodnutí.

Utkvělá představa zpracovatele územního plánu, že podrobnější regulace není třeba, ale vše se vyřeší dohodou vlastníků o území, je nefunkční.

Zvolená forma parametrické (ne)regulace vyžadující dohodu všech vlastníků o přesné podobě záměrů spolu s absencí využití v podstatě všech nástrojů, které stavební zákon nabízí (územní studie, regulační plány, dohody o parcelaci, podmíněnost, VPS pro uplatnění předkupního práva, územní rezerva pro zástavbu atd.) de-facto blokuje rozvoj transformačních a rozvojových ploch. Je tak nevyřčenou stavební uzávěrou.

Silnější investor v území bude nucen převzít na sebe veškeré prvky nechtěné veřejné vybavenosti (občanská vybavenost, městské parky), veřejná prostranství), protože „malí vlastníci“ budou vyčkávat. Koncepce parametrické regulace jim dává nástroj pro vydírání aktivního vlastníka (investora), který bude chtít své pozemky v území rozvíjet, a bez dohody s ostatními (není ani určena forma této dohody) mu nezbude, než všechnu nařízenou parametrickou regulaci (městské parky, občanská vybavenost) vzít na sebe, aby území odblokoval.

Parametrická regulace není ani přezkoumatelná. Z čeho vycházejí konkrétní čísla (koeficienty VPmax, PPmin a UPmin) pro jednotlivé plochy není vůbec zřejmé.

Zásadním problémem je návrh i pro rozhodování o koupi pozemku. Před zakoupením pozemku se zpracovává pouze studie proveditelnosti, ve které není reálné postihnout všechny aspekty. Při návrhu dle současného územního plánu je možné v podstatě vždy regulované hrubé podlažní plochy (HPP) vyčerpat. Oproti stávající regulaci za pomoci koeficientu podlažních ploch dle platného územního plánu tedy dochází k významnému snížení předvídatelnosti pro investory. Kromě nich se předvídatelnost z důvodu absolutní nejasnosti kapacit snižuje také pro občany, ale i pro městské části a hl. m. Prahu. Plánování a příprava občanské vybavenosti a veřejné infrastruktury, zejména technické a dopravní, bude věštěním z křišťálové koule.

Specifickým problémem je zakotvení parametrické regulace pro stavební bloky transformačních a rozvojových ploch - viz čl. 96 návrhu MP. Ten stanoví tzv. koeficient zastavění stavebního bloku

(ZB). Ten stanoví maximální podíl součtu regulované plochy budovy (RPB) všech budov a plochy stavebního bloku. Určuje se pro vybrané transformační a rozvojové plochy dle čl. 76 a 77 návrhu MP. Bloky se pro potřeby stanovení koeficientu zastavení stavebního bloku rozlišují na malé bloky o ploše do 2 000 m², střední bloky o ploše 2 000 m² – 12 000 m², a c) velké bloky o ploše nad 12 000 m².

Hodnoty koeficientu jsou pak stanoveny v čl. 96 odst. 3 návrhu MP v procentech, u středního bloku je použit ne zrovna snadný vzorec výpočtu.

Základním problémem je neznalost velikosti bloku na počátku projektové přípravy a tedy naprostá nejistota v regulaci dané návrhem MP. K uchopení tohoto nástroje musí uživatel předně nahlédnout do Pražských stavebních předpisů, neboť ty definují klíčové pojmy blok, uliční čára a stavební čára.

Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP **uliční čára** vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. **Stavební čára** dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

*(1) Stavby se umísťují v **souladu s uliční čarou a typem bloku** podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:*

a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;

*b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě se **vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.***

(3) Stavby se umísťují v **souladu se stavební čarou** podle § 21. *Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:*

a) *ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;*

b) *v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v **dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí**. (zvýrazněno podatelem).*

Návrh MP nepodmiňuje rozvoj žádného území zpracováním územní studie. **Klíčová kritéria pro velikost stavebního bloku a tedy vypočtení koeficientu zastavění stavebního bloku by tedy měla být určena až v rámci dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Je nepřijatelné, aby tato otázka byla postoupena k řešení do realizační fáze územního plánování, tj. až do rozhodování o konkrétních stavebních záměrech.** Mimochodem, dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí navrhuje investor, řízení o umístění stavby je řízením návrhovým. Není tak možné v územním plánování kalkulovat předpokládaný počet uživatelů území a z něj vyplývající potřebné kapacity technické a dopravní infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství.

Investor tedy riskuje zpracovávání nákladné podrobné DUR, nebo dokonce dokumentace pro společné řízení, **aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentací mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.**

V důsledku není efektivně možné kombinovat různě vysoké části budov (např. vyšší hmotu budov s lokálním snížením s ohledem na kvalitu architektonického řešení nebo průnik denního světla do vnitrobloku - efektivně je možné buď držet plnou výšku, nebo přerušit až na úroveň 1. NP. Jakékoli atraktivní architektonické řešení pracující s podlažností (převýšené prostory přes víc podlaží, vzdušná zrcadla schodišť) znamenají ztrátu m² HPP. Investor je sankcionován ztrátou kapacity za vytvoření veřejného průchodu skrz dům. Lodžie znamenají ztrátu kapacity oproti balkonům (metodický návrat o 10 let zpět).

Maximální koeficient zastavění bloku je stanoven různě pro definované velikosti bloků. U vybraných typů struktur přitom vzniká „skok“ ve využitelnosti bloku při výměře 2000 m². Při určité velikosti bloku tak dochází k významnému poklesu realizovatelné kapacity.

Výše uvedený koncept parametrické regulace považuje podatel těchto námítek za nezákonný. Článek 96 návrhu MP by měl být zcela přepracován nebo opuštěn a mělo by dojít k návratu regulace prostřednictvím koeficientu podlažních ploch, jako je tomu v současném územním plánu. Návrh MP, který transformační a rozvojové plochy reguluje v zásadě pouze prostřednictvím nejasně definovaného koeficientu zastavění stavebního bloku a stejně problematickou výškovou regulací (k tomu viz níže), a prostřednictvím zcela nejasného cílového stavu lokality, nelze považovat za dostatečný a předvídatelný nástroj územního plánování.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námítek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno

určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR plochy ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011571

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIZY5IA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 65

Vyjádření**Námítka č. 7:****Požaduji kompletně přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.****Odůvodnění****Odůvodnění námítky:**

Výšková regulace a potenciál je jednou z deseti základních tezí návrhu MP, přičemž teze 7 zní cit: „*Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice. b) Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.*“

Požadavek kap. II.A.2.1 Zadání MPP bylo stanovil výškové hladiny lokalit takovým způsobem, aby s respektem ke stávajícím hodnotám dotvořily výškovou kompozici města, a to takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nejasnosti ve výkladu a odpovídaly existujícím strukturám, hranicím a navrhovaným kapacitám města.

Nástroj výškové regulace je zakotven v čl. 97 až 105 návrhu MP. Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobnějších pravidel. Dále stanovuje hladinu věží, panoramata k doplnění a chráněné veduty. Plocha výškové regulace je čtverec o velikosti 100 x 100 metrů.

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky

vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

Zároveň tento mechanicky vytvořený rastr členění vůbec nerespektuje geografické a další charakteristiky místa.

Stanovení hodnoty výškové regulace v mnoha stabilizovaných plochách neodpovídá převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excesu v podobě jedné budovy v daném čtverci. Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje v některých lokalitách nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace.

Výšková regulace musí být vztažena k ploše s jednoznačnými hranicemi odpovídajícími struktuře a charakteru urbanizovaného území hl. m. Prahy a nikoli k uměle vytvořenému rastru 100x100m. Promítnutím pravidelné ortogonální sítě na jinak orientovanou reálnou strukturu města zákonitě vznikají sporné situace a chyby, zejména na rozhraní dvou rozdílných struktur ale nejen tam. Navržený způsob výškové regulace neumožňuje výstavbu kvalitní architektury na exponovaných místech, a to ani v režimu výjimečné či podmíněné přípustnosti (nároží, vstupy do území atp.).

Kapacita definovaná výškovou regulací vede k nesmyslným typologickým restrikcím a nesmyslným ztrátám – kapacit – např. výška 2+ ustupující podlaží je na běžnou výstavbu řadových domů moc, na nízkopodlažní bytové domy málo, logické by bylo v území kombinovat 2NP řadovky a 3+1 bytové domy, to ale plán vůbec neumožňuje.

Maximální kapacity je možné dosáhnout pouze při naplnění maximální výšky, což bude tlačit investory do zbytečných střešů v území (i zjevně výškově předimenzované stavby bude nezbytné prosadit, aby byla dosažena „garantovaná kapacita“, protože nelze např. snížit objekt a zvětšit zastavěnou plochu, resp. jakékoli snížení výšky znamená automaticky ztrátu kapacit).

Návrh MP předpokládá výšku jako maximální omezení s tím, že je třeba ještě provést korekci podle stávající okolní zástavby. Výška tedy fakticky nic negarantuje a je do určité míry zbytečná. Přitom na řadě míst naopak situaci dramaticky komplikuje, kdy je stanovena nižší výšková hladina, než jaká by odpovídala z relevantní urbanistické návaznosti (jen proto, že v daném místě je zrovna několik nižších domů a s ohledem na náhodné umístění čtverce ve struktuře města. Nesmyslně nastavený koncept přináší neproporcionální, nelogické a neodůvodněné omezení využití

vnitřních rezerv struktury proti urbanistické logice míst. je nepřijatelným zásahem do práv vlastníků.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011572

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIZY5IA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 66

Vyjádření**Námítka č. 8:**

K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Požaduji nahradit formulací, že vnitroblok „může být veřejně nepřístupný“.

Odůvodnění**Odůvodnění:**

Vnitroblok je definován jako „zpravidla veřejně nepřístupný“, což absurdně omezuje možnost realizace přístupných vnitrobloků v nové zástavbě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku vymezenou zpravidla zadními fasádami zástavby a zpravidla veřejně nepřístupnou. Nezpevněné plochy se stromy a pobytovými plochami jsou typickou součástí některých bloků, poskytují prostor pro rekreaci obyvatelům okolních budov, mají velký význam pro životní prostředí města a je nutné je respektovat. V podrobnosti MPP se vnitrobloky nezobrazují, stávající přístupnost může být zobrazena umístěním parku nebo vymezením uličního prostranství. Požadavek na zachování nezastavěnosti

vnitrobloků v rámci lokalit, pro které jsou nezastavěné vnitrobloky typické, je součástí cílového charakteru příslušných lokalit. Další zpřísnění regulativů vnitrobloků by bylo v rozporu s právní kontinuitou s ÚP SÚ, který takovéto regulativy nestanovuje, a v rozporu se zásadou ochrany práv vlastníků a jejich legitimního očekávání. Zároveň by bylo obecně mimo podrobnost územního plánu.

Námítka

ID 3011573

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIZY5IA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 67

Vyjádření**Námítka č. 9:**

K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Ve stabilizovaném území je požadováno při změnách v území „doplňovat nezpevněné plochy“. Požaduji zcela vypustit, případně alespoň omezit pouze na stabilizovanou blokovou strukturu.

Odůvodnění**Odůvodnění:**

Nejasné a nebezpečné ustanovení, obvykle nesplnitelný požadavek, navíc se týká i bloků s plným zastavěním a dokonce i hybridní struktury.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku. Grafické zobrazení vnitrobloků je pod podrobnost Metropolitního plánu a je předmětem podrobnějších dokumentací. Návrh Metropolitního plánu zněním čl. 92 odst. 3) textové části definuje, že "Ve stabilizovaném území je při provádění změn v území v rámci vnitrobloků nutné snižovat kvalitu životního prostředí (s ohledem na obytné využití zástavby po obvodu

vnitrobloku), zároveň je nutné v závislosti na místních podmínkách a v souladu s cílovým charakterem lokality doplňovat nezepevněné plochy." Konkrétní možnost rozvoje vnitrobloku bude předmětem následných řízení.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku vymezenou zpravidla zadními fasádami zástavby a zpravidla veřejně nepřístupnou. Nezepevněné plochy se stromy a pobytovými plochami jsou typickou součástí některých bloků, poskytují prostor pro rekreaci obyvatelům okolních budov, mají velký význam pro životní prostředí města a je nutné je respektovat. V podrobnosti MPP se vnitrobloky nezobrazují, stávající přístupnost může být zobrazena umístěním parku nebo vymezením uličního prostranství. Požadavek na zachování nezastavěnosti vnitrobloků v rámci lokalit, pro které jsou nezastavěné vnitrobloky typické, je součástí cílového charakteru příslušných lokalit. Další zpřísnění regulativů vnitrobloků by bylo v rozporu s právní kontinuitou s ÚP SÚ, který takovéto regulativy nestanovuje, a v rozporu se zásadou ochrany práv vlastníků a jejich legitimního očekávání. Zároveň by bylo obecně mimo podrobnost územního plánu.

Námítka

ID 3011574

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIZY5IA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 68

Vyjádření**Námítka č. 10:****Z čl. 94 odst. 4 vypustit omezení, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“.****Odůvodnění****Odůvodnění:**

Návrh MP limituje jakoukoli stavební činnost v parku ve volné zástavbě omezením, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“. Fakticky omezit jakoukoli činnost znamená kompletní paralýzu celých městských čtvrtí. Dle tohoto ustanovení fakticky není možné umístit jediné nové parkovací stání, přidat odbočovací pruh, zřídit kruhový objezd atp. pokud se tím zabere část nezpevněných ploch, což může snadno zablokovat i výstavbu v sousedních plochách mimo park ve volné zástavbě.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění textové části návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání bude upraveno včetně znění čl. 94 Park ve volné zástavbě. Konkrétně požadavek "Umísťování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové

výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží." bude odstraněn.

Regulativy parku ve volné zástavbě (PVZ) byly komplexně prověřeny z hlediska vážení veřejných a soukromých zájmů. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků, právní kontinuity a jejich práv nabytých v dobré víře budou regulativy upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umisťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bude umožněno. Bude umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umisťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ budou upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; bude doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. i s ohledem na tento požadavek, komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bude dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Námitka

ID 3011575

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIZY5IA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 69

Vyjádření**Námitka č. 11:****V článku 93 upravit definici soukromé zahrady.****Odůvodnění****Odůvodnění:**

Návrh MP definuje zahrady jako „nezpevněnou část stavebního bloku“, což je nevhodný výklad - součástí zahrady tak, jak je vymezená v MP, jsou logicky i zpevněné plochy (pobytové, přístupy, parkovací stání, atp.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Problematika definice zahrad byla komplexně prověřena. Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bude upřesněno a vztaheno na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Návrh MPP bude na základě

vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy
P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011576

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIZY5IA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 70

Vyjádření**Námítka č. 12:**

Vypustit požadavek čl. 165, že pro územní studie musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu.

V. Závěr

Za vyhovění mým námitkám předem děkuji.

Odůvodnění**Odůvodnění:**

Návrh MP stanovuje, že pro územní studie (US) musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu. To je samozřejmě nesmysl, US musí umět potvrdit dohodu v území v podrobnějším měřítku, k čemuž potřebuje různorodé regulativy a prvky legendy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění textové části včetně znění čl. 165, týkajícího se ploch podmíněných územní studií a terminologie a legendy v případě zpracování územních studií, bude na základě výsledků veřejného projednání upraveno v souladu s požadavkem.

Námitka

ID 3011696

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ1P

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 71

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3011699

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ1P

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 72

Vyjádření

I.

Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 1169/1 a 1169/2 k.ú. Kunratice a obci hl.m. Praha (dále jen „**Pozemky**“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) podává tímto dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto

n á m í t k y.**II.**

Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím lokalita 408 Nad Šeberákem a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

III.

Popis

Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 408 Nad Šeberákem. Cílový charakter lokality je definován cit: „*Naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality Nad Šeberákem se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny*“

vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Nad Šeberákem je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné sítě veřejných prostranství, stanovení homogenního výškového uspořádání zástavby a zlepšení napojení na park U Verneráku.“

Jedná se o zastavitelné pozemky se strukturou zahradního města. Pozemky jsou součástí transformační lokality, ve stabilizované ploše.

Pro pozemky je stanovena výšková hladina jako ustálená, rozmezí podlažnosti 2.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námitka

ID 3011701

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ1P

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 73

Vyjádření

IV.

Námitky

Námitka č. 1:

Návrh územního plánu je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Odůvodnění

Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr DŮM V JAHODÁCH, PRAHA KUNRATICE, pro který má již zpracovánu územní studii.

Pro realizaci celého záměru byla uzavřena kontribuční smlouva - Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 20.10.2021, mezi vlastníkem a městskou částí Praha – Kunratice. Samospráva městské části se stavebním záměrem vlastníka souhlasí. Stavební záměr vyžaduje z části změnu platného územního plánu, a to koeficientu zástavby pro plochu SV z kódu A na C.

Důkazy:

- Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 20.10.2021
- Územní studie

Podle čl. 93 odst. 4 návrhu MP cit: „*Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat*

charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.“

Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „dominantní podíl“ a z čeho se tento nejasný pojem bude počítat.

Podle čl. 89 odst. 1 návrhu MP cit: „Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové a měnit stávající budovy za podmínek, které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.“

Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.“

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické p

ožadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.

Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho *proporcionality*. *Proporcionalitu* soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. *Proporcionalitou* v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním

způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. **Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastníci zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.**

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím 5 Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl.m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4).

Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) *Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

(2) *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně*

prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umisťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika definice zahrad byla komplexně prověřena. Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bude upřesněno a vztaženo na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011702

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ1P

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 74

Vyjádření

Námítka č. 2:

Z návrhu MP nelze seznat míru využití Pozemků k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální. Požadují stanovit jasný koeficient zastavění, pravidla pro započítávání zpevněných ploch a vedlejších staveb tak, aby vlastník nebyl vystaven nepřiměřené míře správního uvážení.

Odůvodnění

Tato námítka je v přímé návaznosti na námítku č. 1.

Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP **uliční čára** vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

(1) Stavby se umísťují v souladu s uliční čarou a typem bloku podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;

b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

(3) Stavby se umísťují v souladu se stavební čarou podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;

b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. (zvýrazněno podatelem).

Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).

Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.

Investor riskuje zpracovávání nákladné podrobné DUR, nebo dokonce dokumentace pro společné řízení, aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentací mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena

korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3011703

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ1P

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 75

Vyjádření

Námitka č. 3:

Navrhuji zařazení pozemků do transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury Skupina [T+R] ploch [415/408/4087]

Odůvodnění

Pozemky sousedí s transformační a rozvojovou plochou doplňující stávající struktury Skupina [T+R] ploch [415/408/4087]. mezi Pozemky a touto plochou je vymezeno uliční prostranství, a to linií. Dotčený vlastník se domnívá, že by Pozemky s ohledem na jejich plánovaný rozvoj měly být součástí této sousedící transformační a rozvojové plochy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dotčený pozemek je součástí stabilizovaného území. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území.

Námitka

ID 3013463

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ8Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 76

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3013471

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ8Q

Lokalita | 564

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 77

Vyjádření

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 2416/16, 2416/1, 2416/67, 2416/87, 2416/15 a 2423/4 v k.ú. Hostivař a obci hl.m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podávají tímto dotčení vlastníci k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto n á m í t k y.

II. Vymezení dotčeného území Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím lokalita 564 Sídliště Hornoměřolupská a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

III. Popis

Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 564 Sídliště Hornoměřolupská.

Cílový charakter lokality je definován cit: *„Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Hornoměřolupská se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Hornoměřolupská je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvku, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezené*

transformační ploše doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, doplnění komerční a občanské vybavenosti a rozšíření parkových prostranství vytvořením parku u Měcholupského potoka.“

Všechny Pozemky vyjma pozemku parc.č. 2416/1 v k.ú. Hostivař jsou v návrhu MP zařazeny v ploše park ve volné zástavbě, která vylučuje umístění nových budov (čl. 94 odst. 4 návrhu MP). Pozemek parc.č. 2416/1 v k.ú. Hostivař je součástí stavebního bloku ve stabilizované ploše.

IV. Námítky

Námítka č. 1:

Dotčený vlastník požaduje rozšíření stavebního bloku o pozemky parc. č. 2416/16, 2416/67, 2416/87, 2416/15 a 2423/4 v k.ú. Hostivař, popřípadě vymezení malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu ve smyslu čl. 75 návrhu MP, nebo rozvojové plochy doplňující stávající struktury ve smyslu čl. 76 návrhu MP na těchto pozemcích. Dotčený vlastník souhlasí s tím, aby v takto rozšířeném stavebním bloku byla na všech pozemcích, tj. parc. č. 2416/16, 2416/1, 2416/67, 2416/87, 2416/15 a 2423/4 v k.ú. Hostivař, vymezena občanská vybavenost (bodem, popř. plošně).

Odůvodnění

Pozemky jsou dle platného územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy jsou Pozemky zařazeny částečně v zastavitelném území v ploše s využitím VV – veřejné vybavení, částečně v ploše s využitím ZVO – ostatní, částečně v ploše s využitím OB – čistě obytné, částečně v ploše s využitím DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství a částečně v nezastavitelném území v ploše s využitím ZMK – zeleň městská a krajinná s územní rezervou pro S4 – ostatní dopravně významné komunikace.

Pozemky jsou vhodné k rozšíření okolního stavebního bloku. Jsou velmi dobře přístupné z veřejně přístupné pozemní komunikace a napojitelné na sítě technické infrastruktury. Rozšířením stavebního bloku by došlo k vhodnému **zvýšení funkce občanské vybavenosti v ploše** a zakomponování do celkové zástavby modernistické funkce.

Dotčený vlastník na Pozemcích **připravuje stavební záměr novostavby domu s pečovatelskou službou**. Dům s pečovatelskou službou má zastavěnou plochu 889,66 m², má jedno podzemní podlaží, tři plnohodnotná podlaží a jedno ustoupené podlaží. Objekt je zastřešen plochou střechou s výškou atiky ploché střechy + 13,5

m. Půdorysné rozměry objektu v 1. PP jsou 44,8 x 14,1 m, půdorysné rozměry v 1-3.NP je 64 x 14,1 m a půdorysné rozměry v ustoupeném 4.NP jsou 38,8 x 14,1 m. V objektu se bude nacházet dům s pečovatelskou službou o 47 ubytovacích jednotkách, garáží pro 6 vozidel a 25 parkovacích míst pro vozidla na terénu. Součástí záměru je revitalizace zeleně.

Záměr je v souladu s platným územním plánem Prahy, jak vyplývá z územně plánovací informace (ÚPI), o kterou dotčený vlastník žádal. Podle ÚPI cit: „*Stavební záměr je v ploše VV v souladu s hlavním využitím této plochy, protože se jedná o sociální služby ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Dle dokumentace se jedná o domov pro seniory (dle §34 odst. 1 písm. e zákona č. 108/2006 Sb.). Toto využití musí být v navazující dokumentaci doloženo rovněž nezbytným vybavením, dle §49 odst. 2 zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách.*“

Důkaz:

- PD DUR - HOSTIVAŘ, DŮM S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU, Průvodní zpráva

- PD DUR HOSTIVAŘ, DŮM S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU, architektonicko stavební řešení

- Územně plánovací informace ze dne 27.5.2022, č.j. MHMP 903836/2022

Záměr je v souladu s územně analytickými podklady (ÚAP). Dle ÚAP se záměr nachází v obytné lokalitě Sídliště Hornoměřolupská s modernistickou strukturou s převládajícím obytným využitím s typickou podlažností 6.

Předložený návrh MP je neproporcionálním a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru občanské vybavenosti.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98 cit:** „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření*

obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřeby), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 sp. zn. **1 Ao 1/2009 – 120** cit: *Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: **„(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.**

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu je v **rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.**

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem.

Tímto závažným zásahem orgán územního plánování **nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona).** Návrh územního plánu znemožněním záměru **porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).**

Nadto, připravovaný stavební záměr, jak výše uvedeno, je součástí občanské vybavenosti, protože se jedná o sociální služby ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách - domov pro seniory (dle §34 odst. 1 písm. e zákona č. 108/2006 Sb.).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Vymezení parku ve volné zástavbě bude částečně redukováno, bude koordinováno se studií Nové centrum Hostivař.

Námítka

ID 3013480

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ8Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 78

Vyjádření**Námítka č. 2:**

Návrh územního plánu je neproporcionální a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Odůvodnění

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví **základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy**, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a **stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.**

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání

území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.

Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*“

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků.

Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastník zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl.m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4).

Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování

skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).

Obdobně pak pojem „dominantní“, který návrh MP používá (ve smyslu dominantní podíl, dominantní zastoupení atp.) jako určení poměru, aniž by bylo specifikován význam a návod k výkladu. Může to být vykládáno jako „nadpoloviční podíl“, ale též jako „výrazně nadpoloviční“ apod. To představuje velké aplikační problémy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč.

upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umisťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3013481

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ8Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 79

Vyjádření**Námítka č. 3:****Rozpor mezi textovou a grafickou částí návrhu.****Odůvodnění**

Návrh nového územního plánu v grafické části obsahuje řadu přesných ploch (funkční plochy = plošné uspořádání ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona). Textová část ale v řadě případů umožňuje úpravy jasně stanovených hranic v grafické části (např. prvek

"Zahrada, areálová zahrada" (čl. 89, 93), "Park ve volné zástavbě" (čl. 10, 89, 94), "náměstí" (čl. 80), "Občanská vybavenost značená bodem případně bodem a plochou (stav)" (čl. 149) a "Občanská vybavenost (návrh)" (čl. 62, 96, 144)).

Návrh MP pro zahrady v odstavci čl. 93 odst. 4 stanoví cit: „*Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.*” Pro park ve volné zástavbě v čl. 94 odst. 3 návrh MP stanoví cit: „*Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě.*”

Podle čl. 80 odst. 2 písm. a) návrhu MP cit: „*náměstí, vymezená plochou, přičemž hranice této plochy není závazným vymezením polohy uliční čáry.*”

Podle čl. 149, odst. 3 návrhu MP cit: „*Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné*

zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od bodového umístění a její minimální rozloha zůstane zachována."

Podle čl. 146 odst. 1 návrhu MP pro nově navrhované plochy platí cit. „*Přesný tvar plochy je možné měnit, pokud její minimální rozloha zůstane zachována."*

Obdobný problém pak mají všechny liniové prvky technické a dopravní infrastruktury, a sítě veřejných prostranství. Liniové stavby jsou značené jako linie, přestože jejich dopad do území má charakter plochy (u stavu a/nebo známých staveb) anebo koridoru. Plošné stavby jsou pak zpravidla značené bodovými značkami, přestože jejich dopad do území má charakter plochy (a to mnohdy rozlohy až desítek hektarů).

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že v grafické části návrhu MP přesně vymezené plochy fakticky nejsou plochami, ale alternativně zobrazenou bodovou značkou, která může být umístěna mimo danou plochu.

Nový územní plán proto neumožňuje vlastníkům pozemků vyhodnotit, jestli a jak jsou jejich hmotná práva (ústavně garantované vlastnické právo) návrhem zasažena. Tato situace v zásadě znemožňuje reálný přezkum zásahu do hmotných práv konkrétních dotčených osob, což znamená nepřezkoumatelnost územního plánu.

Návrh MP je nepřezkoumatelný, neboť jeho textová část není v souladu s grafickou částí ve smyslu rozsudků NSS č. j. 5 Ao 3/2007 - 118, č. j. 2 Ao 1/2009 – 74 nebo recentní 7 As 30/2020 – 34).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní

a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Grafika výkresové části bude prověřena a upravena. Čitelnost výkresů bude vylepšena. Bude vylepšena prohlížeč aplikace. Aplikace bude dále doplňována o další možnosti se zaměřením na identifikaci dalších údajů o regulativech.

Námítka

ID 3013482

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ8Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 80

Vyjádření**Námítka č. 4:****Nejasné a nepřesné vymezení lokalit, nejasná regulace pojmem „cílový charakter lokality“.****Odůvodnění**

Podle čl. 35 návrhu MP je základní jednotkou návrhu MP lokalita. Ta je vymezena **na základě převažujícího charakteru**. Pojem charakter území je definován Pražskými stavebními předpisy v § 2 písm. h) jako soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.

Obečný koncepční problém ve vymezení lokalit ze strany zpracovatelů spočívá v tom, že tyto **jsou často vymezeny podle posouzení současného stavu (charakteru, hmoty) území, nikoliv podle toho, jaký by měl být cílový stav při naplnění územního plánu**.

Podle čl. 35 odst. 2 návrhu MP je území lokality regulováno stanovením cílového charakteru lokality. Ten je popsán v **krycích listech jednotlivých lokalit, které jsou závazné**. Cílovým charakterem lokality je soubor čtyř základních vlastností lokality v kombinaci s individuálním popisem a navrženým řešením ploch struktury. Základními vlastnostmi lokality, které spoluurčují cílový charakter lokality, jsou: – zastavitelnost (čl. 38 a 39 návrhu MP), – struktura (čl. 40 až 60 návrhu MP), – využití (čl. 61 až 67 návrhu MP) a – stabilita (čl. 68 až 72 návrhu MP).

Zatímco vlastnosti zastavitelnost (zastavitelné / nezastavitelné) a stabilita (stabilizované / transformační / rozvojové) nemusí činit v praxi problémy, struktura a využití ano.

Co se týče **struktury**, návrh MP přiřazuje každé lokalitě typ struktury, který je určujícím hlediskem pro její rozvoj (viz výše). Návrh MP rozlišuje deset typů struktur pro zastavitelné stavební lokality, tři typy struktur pro zastavitelné nestavební lokality a sedm typů pro nezastavitelné lokality. **Těchto 20 typů struktur ale nemůže vystihnout celé území lokality a zvláštnosti jednotlivých ploch v rámci dané lokality. Řada konkrétních ploch v lokalitě nezapadá do definovaného převažujícího charakteru takto vymezeného území. Ten však předurčuje směr rozvoje i těchto ploch.**

Návrh MP fakticky nakládá s jedinou „současnou“ strukturou zástavby, a to „hybridní“. Všechny ostatní struktury jsou odvozeny z historických forem zástavby a striktně nastaveny na jejich ochranu bez možnosti typologické inovace. Hybridní struktura je přitom koncipována jako hyperkompaktní struktura pro jádrové území (plně prostavěné 1. NP, pasáže v blocích, zákaz předzahrádek bytů atd.). Chybí jakákoli struktura pro běžnou městskou a předměstskou výstavbu, zejména pro lokality na pomezí hustot individuální zástavby a bytových nebo

polyfunkčních objektů.

Samotná grafická část je v tomto zjevně bezradná – hybridní struktura je vymezována i v perifernějších územích, kde nedává přílišný význam, obrovské rozvojové plochy jsou zařazeny do kategorie zahradního města, a v důsledku směřuje k zabírání obrovských ploch

území např. i v blízkosti stanice metra pro čistě individuální bydlení (kde např. i platný UP počítá s kódy pro městskou polyfunkční výstavbu). Výšková regulace pak zcela koliduje s typem struktury, některé rozvojové plochy jsou zařazeny do heterogenní struktury, kde je ovšem předepsána pouze kombinace historických forem zástavby, tedy opět např. zákaz předzahrádek bytů.

Ve stávající podobě vede návrh MP k striktní typologické zonaci v nových příměstských územích („lokalita bytových domů, lokalita rodinných domů“) – tedy proti smyslu cílů návrhem MP vytyčeným i požadavkům § 18 stavebního zákona. Dochází k velkým ztrátám HPP, vznikají

zcela absurdní situace, kdy je např. předepsána vilová zástavba o 6 NP. Návrh MPP je vnitřně rozporný.

K jednotlivým navrženým strukturám:

Parametry hybridní struktury - k článku 43: Regulativ předepisuje pro jednotlivé bloky pasáže a střešní zahrady, dále zakazuje předzahrádky. Struktura je definována tak, že v jednotlivých budovách se vertikálně kombinuje využití (umístění bytovky vedle administrativní budovy bude vykládáno jako rozpor s územním plánem?).

Parametry heterogenní struktury - k článku 44: Struktura je definována tak, že se využití kombinuje horizontálně v oddělených budovách (komerční parter v bytovém domě bude vykládán jako rozpor s územním plánem?).

Parametry struktury zahradního města - k článku 46: Je uvedeno, že nezastavěné části bloku jsou soukromými zahradami. Znamená to např., že je v těchto strukturách zakázáno dělat vnitroblokové prostupy nebo třeba obslužné uličky k zadním částem zahrad řadových domů?

Parametry struktury areálů produkce - k článku 48: Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. To u velké části objektů orientovaných přímo do obslužné ulice nedává vůbec smysl.

Parametry struktury areálů vybavenosti - k článku 49: Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. Vzhledem k aplikaci v území nedává smysl (např. kampus Dejvice, Pražský hrad), zástavba má zcela odlišný charakter. Součástí těchto lokalit jsou i běžné parcely pro zástavbu, nepředvídatelné dopady.

Využití rekreačních lokalit - k článku 64: Návrh MP výrazně omezuje jiné využití ploch kromě samotného sportu. Oproti platnému UP se jedná o významné zpřísnění (umožňuje v přiměřené míře navazující komerční využití, stavby pro ubytování apod.).

Předepsaný dominantní podíl městských tříd v hybridní struktuře - k článku 77

Návrh MP požaduje „dominantní podíl rozlohy“ určitých typů ulic pro vybrané typy struktur. Regulativ tak pravděpodobně vede k tomu, že v nových územích s hybridní strukturou musí mít nové ulice minimální šířku 24 metrů.

Co se týče vlastnosti **využití lokality**, je diskutabilní, zda dostačuje šest způsobů využití zakotvených v návrhu MP. Podle čl. 61 odst. 2 návrhu MP se jedná o: a) /P zastavitelné, produkční, /O zastavitelné obytné, /R zastavitelné rekreační, b) /R nezastavitelné rekreační,

/K nezastavitelné přírodní, /P nezastavitelné produkční. Pro jednotlivé způsoby využití je stanoveno hlavní využití a podmínky přípustného a nepřípustného využití. Toto vymezení je příliš úzké a může vytvářet zásadní aplikační problémy při rozhodování v území.

Slovní popis cílového charakteru lokalit samotných je obecný, mnohdy nicneříkající, bez jakékoliv vazby na lokality další, okolní či vzdálenější.

Výše uvedené je velmi problematické pro následné rozhodování v území, zejména ze strany stavebních úřadů a orgánů územního plánování. K tomu viz výše námitka č. 1.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění čl. 43, 46 a 48 textové části, týkající se hybridní struktury, struktury zahradního města a struktury areálů produkce, bude na základě výsledků veřejného projednání upraveno. Zákaz umístění předzahrádek bytů není návrhem Metropolitního plánu definován. Vnitroblokové prostupy či obslužné uličky k zadním částem zahrad domů jsou pod podrobnost územního plánování. Obecně platí, že kromě vymezení území v rámci příslušné struktury je třeba přihlédnout ke všem regulativům současně. Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností, strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo

prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinově však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů struktur byla komplexně prověřena. Regulativy struktur lokalit a ploch budou přepracovány a vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, se zaměřením na vyšší míru flexibility regulativů. Bude doplněn regulativ umožňující v ÚPČP, RP a ÚS stanovit strukturu odlišně (ve smyslu jejího zpřesnění). Požadavky na strukturu budou uplatňovány pro samoty přiměřeně. Budou přepracovány regulativy struktury hybridní a heterogenní a struktury areálů produkce. Možnost umisťování řadových domů ve vesnických strukturách bude zachována. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umisťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Cílové charaktery lokalit v krycích listech budou prověřeny, revidovány a vybrané budou doplněny a aktualizovány v souvislosti s vypořádáním konkrétních připomínek a námitek.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch regulovaných parametricky byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu parametrické regulace, její zpochybnění

a vytýkaná absence jednoznačnějších regulativů pro splnění jejich regulativů (odemčení).

Bude upravena metodika regulativů parametrických TR ploch, bude upřesněno a umožněno splnění regulativů parametrické regulace (odemčení území) pomocí a) podrobnější ÚPD, b) ÚS, c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků. Regulativy v nových strukturách budou vztahovány k uceleným oblastem, adekvátně tomu bude upraveno členění ploch, resp. jejich vymezení a rozdělení v grafické části. Bude zrušena možnost umístění záměru bez komplexního dořešení celé oblasti. Bude zrušen požadavek na umísťování dominantního podílu ulic určité hierarchie. Bude zrušen požadavek (koeficient) maximálního podílu veřejných prostranství. Příslušné pasáže textové části budou zjednodušeny a vycizelovány. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3013502

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ8Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 81

Vyjádření**Námítka č. 5:****Z návrhu MP nelze seznat míru využití území k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální.****Odůvodnění**

Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).

Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.

Zastavitelnost stavebních bloků transformačních a rozvojových ploch doplňujících stávající struktury a nových struktur je z určena parametrickým regulativem – k tomu viz níže námítka k parametrické regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy.

Výšková regulace – k tomu viz níže námítka k výškové regulaci.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena

korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3013510

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ8Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 82

Vyjádření**Námítka č. 6:**

Požaduji zrušit parametrickou regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy (čl. 96 návrhu MP) a parametrického určení budoucího uspořádání zástavby a veřejných prostranství (čl. 77 návrhu MP) a stanovit regulaci prostřednictvím koeficientu podlažních ploch.

Odůvodnění

Návrh MP pracuje s tzv. parametrickým regulativem, kterým je požadavek vyjádřený obecně matematickým vzorcem, indexem nebo jinou hodnotou. Podle jedné ze základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území Prahy zakotvené v čl. 9 návrhu MP jsou pro větší flexibilitu, ale také stabilitu Metropolitního plánu některé plochy definovány pouze parametrickými regulativy, které umožňují různé návrhy podrobného prostorového uspořádání.

Podle článku 160 odst. 6 návrhu MP budou veškeré parametrické regulativy při zpracování územních plánů částí Prahy (ÚPČP) převedeny na grafické regulativy.

Podle čl. 159 odst. 3 návrhu MP vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území. Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu. Tedy mezi nabytím účinnosti návrhu MP a nabytím účinnosti příslušného ÚPČP vzniká vakuum bez jakékoliv podrobnější regulace.

Až do případného přijetí ÚPČP (kterou nelze nijak zaručit) je v plochách s parametrickou regulací pouze tato rozhodující pro rozhodování v území.

U parametrické regulace není vůbec zřejmé, kolik z objemu požadovaného množství městských parků, veřejných prostranství, občanské vybavenosti atd. **připadá na konkrétní stavební záměr na konkrétních pozemcích** investora, žádajícího vydání územního rozhodnutí.

Utkvělá představa zpracovatele územního plánu, že podrobnější regulace není třeba, ale vše se vyřeší dohodou vlastníků o území, je nefunkční.

Zvolená forma parametrické (ne)regulace vyžadující dohodu všech vlastníků o přesné podobě záměrů spolu s absencí využití v podstatě všech nástrojů, které stavební zákon nabízí (územní studie, regulační plány, dohody o parcelaci, podmíněnost, VPS pro uplatnění předkupního práva, územní rezerva pro zástavbu atd.) de-facto blokuje rozvoj transformačních a rozvojových ploch. Je tak nevyřčenou stavební uzávěrou.

Silnější investor v území bude nucen převzít na sebe veškeré prvky nechtěné veřejné vybavenosti (občanská vybavenost, městské parky), veřejná prostranství), protože „malí vlastníci“ budou vyčkávat. Koncepce parametrické regulace jim dává nástroj pro vydírání aktivního vlastníka (investora), který bude chtít své pozemky v území rozvíjet, a bez dohody s ostatními (není ani určena forma této dohody) mu nezbude, než všechnu nařízenou parametrickou regulaci (městské parky, občanská vybavenost) vzít na sebe, aby území odblokoval.

Parametrická regulace není ani přezkoumatelná. Z čeho vycházejí konkrétní čísla (koeficienty VPmax, PPmin a UPmin) pro jednotlivé plochy není vůbec zřejmé.

Zásadním problémem je návrh i pro rozhodování o koupi pozemku. Před zakoupením pozemku se zpracovává pouze studie proveditelnosti, ve které není reálné postihnout všechny aspekty. Při návrhu dle současného územního plánu je možné v podstatě vždy regulované hrubé podlažní plochy (HPP) vyčerpat. Oproti stávající regulaci za pomoci koeficientu podlažních ploch dle platného územního plánu tedy dochází k významnému snížení předvídatelnosti pro investory. Kromě nich se předvídatelnost z důvodu absolutní nejasnosti kapacit snižuje také pro občany, ale i pro městské části a hl. m. Prahu. Plánování a příprava občanské vybavenosti a veřejné infrastruktury, zejména technické a dopravní, bude věštěním z křišťálové koule.

Specifickým problémem je zakotvení parametrické regulace pro stavební bloky transformačních a rozvojových ploch - viz čl. 96 návrhu MP. Ten stanoví tzv. koeficient zastavění stavebního bloku (ZB). Ten stanoví maximální podíl součtu regulované plochy budovy

(RPB) všech budov a plochy stavebního bloku. Určuje se pro vybrané transformační a rozvojové plochy dle čl. 76 a 77 návrhu MP. Bloky se pro potřeby stanovení koeficientu zastavení stavebního bloku rozlišují na malé bloky o ploše do 2 000 m², střední bloky o ploše 2 000 m² – 12 000 m², a c) velké bloky o ploše nad 12 000 m².

Hodnoty koeficientu jsou pak stanoveny v čl. 96 odst. 3 návrhu MP v procentech, u středního bloku je použit ne zrovna snadný vzorec výpočtu.

Základním problémem je neznalost velikosti bloku na počátku projektové přípravy a tedy naprostá nejistota v regulaci dané návrhem MP. K uchopení tohoto nástroje musí uživatel předně nahlédnout do Pražských stavebních předpisů, neboť ty definují klíčové pojmy blok, uliční čára a stavební čára.

Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP **uliční čára** vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

*(1) Stavby se umísťují v **souladu s uliční čarou a typem bloku** podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:*

a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;

*b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.***

*(3) Stavby se umísťují v **souladu se stavební čarou** podle § 21. **Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:***

a) *ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;*

b) *v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí***. (zvýrazněno podatelem).

Návrh MP nepodmiňuje rozvoj žádného území zpracováním územní studie. **Klíčová kritéria pro velikost stavebního bloku a tedy vypočtení koeficientu zastavění stavebního bloku by tedy měla být určena až v rámci dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Je nepřijatelné, aby tato otázka byla postoupena k řešení do realizační fáze územního plánování, tj. až do rozhodování o konkrétních stavebních záměrech.** Mimochodem, dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí navrhuje investor, řízení o umístění stavby je řízením návrhovým. Není tak možné v územním plánování kalkulovat předpokládaný počet uživatelů území a z něj vyplývající potřebné kapacity technické a dopravní infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství.

Investor tedy riskuje zpracovávání nákladné podrobné DUR, nebo dokonce dokumentace pro společné řízení, **aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentací mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.**

V důsledku není efektivně možné kombinovat různě vysoké části budov (např. vyšší hmotu budov s lokálním snížením s ohledem na kvalitu architektonického řešení nebo průnik denního světla do vnitrobloku - efektivně je možné buď držet plnou výšku, nebo přerušit až na úroveň 1. NP. Jakékoli atraktivní architektonické řešení pracující s podlažnostmi (převýšené prostory přes víc podlaží, vzdušná zrcadla schodišť) znamenají ztrátu m² HPP. Investor je sankcionován ztrátou kapacity za vytvoření veřejného průchodu skrz dům. Lodžie znamenají ztrátu kapacity oproti balkonům (metodický návrat o 10 let zpět).

Maximální koeficient zastavění bloku je stanoven různě pro definované velikosti bloků. U vybraných typů struktur přitom vzniká „skok“ ve využitelnosti bloku při výměře 2000 m². Při určité velikosti bloku tak dochází k významnému poklesu realizovatelné kapacity.

Výše uvedený koncept parametrické regulace považuje podatel těchto námitek za nezákonný. Článek 96 návrhu MP by měl být zcela přepracován nebo opuštěn a mělo by dojít k návratu regulace

prostřednictvím koeficientu podlažních ploch, jako je tomu v současném územním plánu. Návrh MP, který transformační a rozvojové plochy reguluje v zásadě pouze prostřednictvím nejasně definovaného koeficientu zastavění stavebního bloku a stejně problematickou výškovou regulací (k tomu viz níže), a prostřednictvím zcela nejasného cílového stavu lokality, nelze považovat za dostatečný a předvídatelný nástroj územního plánování.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP.

Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3013511

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ8Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 83

Vyjádření**Námítka č. 7:**

K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Požaduji nahradit formulací, že vnitroblok „může být veřejně nepřístupný“.

Odůvodnění

Vnitroblok je definován jako „zpravidla veřejně nepřístupný“, což absurdně omezuje možnost realizace přístupných vnitrobloků v nové zástavbě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku vymezenou zpravidla zadními fasádami zástavby a zpravidla veřejně nepřístupnou. Nezpevněné plochy se stromy a pobytovými plochami jsou typickou součástí některých bloků, poskytují prostor pro rekreaci obyvatelům okolních budov, mají velký význam pro životní prostředí města a je nutné je respektovat. V podrobnosti MPP se vnitrobloky nezobrazují, stávající přístupnost může být zobrazena umístěním parku nebo vymezením uličního prostranství. Požadavek na zachování nezastavěnosti vnitrobloků v rámci lokalit, pro které jsou nezastavěné vnitrobloky typické, je součástí cílového charakteru příslušných lokalit. Další

zpřísnění regulativů vnitrobloků by bylo v rozporu s právní kontinuitou s ÚP SÚ, který takovéto regulativy nestanovuje, a v rozporu se zásadou ochrany práv vlastníků a jejich legitimního očekávání. Zároveň by bylo obecně mimo podrobnost územního plánu.

Námítka

ID 3013513

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ8Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 84

Vyjádření**Námítka č. 8:**

K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Ve stabilizovaném území je požadováno při změnách v území „doplňovat nezpevněné plochy“. Požaduji zcela vypustit, případně alespoň omezit pouze na stabilizovanou blokovou strukturu.

Odůvodnění

Nejasné a nebezpečné ustanovení, obvykle nesplnitelný požadavek, navíc se týká i bloků s plným zastavěním a dokonce i hybridní struktury.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku. Grafické zobrazení vnitrobloků je pod podrobnost Metropolitního plánu a je předmětem podrobnějších dokumentací. Návrh Metropolitního plánu zněním čl. 92 odst. 3) textové části definuje, že "Ve stabilizovaném území je při provádění změn v území v rámci vnitrobloků nutné nesnižovat kvalitu životního prostředí (s ohledem na obytné využití zástavby po obvodu vnitrobloku), zároveň je nutné v závislosti na místních podmínkách a v souladu s cílovým charakterem lokality doplňovat nezpevněné

plochy." Konkrétní možnost rozvoje vnitrobloku bude předmětem následných řízení.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku vymezenou zpravidla zadními fasádami zástavby a zpravidla veřejně nepřístupnou. Nezpevněné plochy se stromy a pobytovými plochami jsou typickou součástí některých bloků, poskytují prostor pro rekreaci obyvatelům okolních budov, mají velký význam pro životní prostředí města a je nutné je respektovat. V podrobnosti MPP se vnitrobloky nezobrazují, stávající přístupnost může být zobrazena umístěním parku nebo vymezením uličního prostranství. Požadavek na zachování nezastavěnosti vnitrobloků v rámci lokalit, pro které jsou nezastavěné vnitrobloky typické, je součástí cílového charakteru příslušných lokalit. Další zpřísnění regulativů vnitrobloků by bylo v rozporu s právní kontinuitou s ÚP SÚ, který takovéto regulativy nestanovuje, a v rozporu se zásadou ochrany práv vlastníků a jejich legitimního očekávání. Zároveň by bylo obecně mimo podrobnost územního plánu.

Námítka

ID 3013515

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ8Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 85

Vyjádření**Námítka č. 9:**

Z čl. 94 odst. 4 vypustit omezení, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“.

Odůvodnění

Návrh MP limituje jakoukoli stavební činnost v parku ve volné zástavbě omezením, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“. Fakticky omezit jakoukoli činnost znamená kompletní paralýzu celých městských čtvrtí. Dle tohoto ustanovení fakticky není možné umístit jediné nové parkovací stání, přidat odbočovací pruh, zřídit kruhový objezd atp. pokud se tím zabere část nezpevněných ploch, což může snadno zablokovat i výstavbu v sousedních plochách mimo park ve volné zástavbě.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění textové části návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání bude upraveno včetně znění čl. 94 Park ve volné zástavbě. Konkrétně požadavek "Umísťování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží." bude odstraněn.

Regulativy parku ve volné zástavbě (PVZ) byly komplexně prověřeny z hlediska vážení veřejných a soukromých zájmů. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků, právní kontinuity a jejich práv nabytých v dobré víře budou regulativy upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umisťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bude umožněno. Bude umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umisťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ budou upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; bude doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. i s ohledem na tento požadavek, komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bude dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdržným připomínkám a námitkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Námítka

ID 3013516

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ8Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 86

Vyjádření**Námítka č. 10:****V článku 93 upravit definici soukromé zahrady.****Odůvodnění**

Návrh MP definuje zahrady jako „nezpevněnou část stavebního bloku“, což je nevhodný výklad - součástí zahrady tak, jak je vymezená v MP, jsou logicky i zpevněné plochy (pobytové, přístupy, parkovací stání, atp).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Problematika definice zahrad byla komplexně prověřena. Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bude upřesněno a vztaheno na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3013521

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ8Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 87

Vyjádření**Námítka č. 11:****Vypustit požadavek čl. 165, že pro územní studie musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu.****Odůvodnění**

Návrh MP stanovuje, že pro územní studie (US) musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu. To je samozřejmě nesmysl, US musí umět potvrdit dohodu v území v podrobnějším měřítku, k čemuž potřebuje různorodé regulativy a prvky legendy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění textové části včetně znění čl. 165, týkajícího se ploch podmíněných územní studií a terminologie a legendy v případě zpracování územních studií, bude na základě výsledků veřejného projednání upraveno v souladu s požadavkem.

Námitka

ID 3013549

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ55

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 88

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3013550

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ55

Lokalita | 564

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 89

Vyjádření

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 2416/15, 2416/67, 2416/16, 2423/27, 2416/28, 2423/4 v k.ú. Hostivař a obci hl.m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podávají tímto dotčení vlastníci k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto n á m í t k y.

II. Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím lokalita 564 Sídliště Hornoměřcholupská a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

III. Popis

Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 564 Sídliště Hornoměřcholupská.

Cílový charakter lokality je definován cit: „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Hornoměřcholupská se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Hornoměřcholupská je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických*

prvku, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezené transformační ploše doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, doplnění komerční a občanské vybavenosti a rozšíření parkových prostranství vytvořením parku u Měcholupského potoka.“

Všechny Pozemky jsou v návrhu MP zařazeny v ploše park ve volné zástavbě, která

vyklučuje umístění nových budov (čl. 94 odst. 4 návrhu MP).

IV. Námítky

Námítka č. 1:

Dotčený vlastník požaduje rozšíření stavebního bloku o pozemky parc. č. 2416/15, 2416/67, 2416/16, 2423/27, 2416/28, 2423/4 v k.ú. Hostivař, popřípadě vymezení malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu ve smyslu čl. 75 návrhu MP, nebo rozvojové plochy doplňující stávající struktury ve smyslu čl. 76 návrhu MP na těchto pozemcích.

Odůvodnění

Pozemky jsou dle platného územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy jsou Pozemky zařazeny v zastavitelném území v ploše s využitím ZVO – ostatní, v území stabilizovaném, VV – veřejné vybavení, OB – čistě obytné a v nezastavitelném území v ploše s využitím ZMK – zeleň městská a krajinná s územní rezervou pro S4 - ostatní dopravně významné komunikace, DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství.

Pozemky jsou vhodné k rozšíření okolního stavebního bloku. Jsou velmi dobře přístupné z veřejně přístupné pozemní komunikace a napojitelné na sítě technické infrastruktury. Rozšířením stavebního bloku by došlo k vhodnému **zvýšení funkce veřejné vybavenosti** a zakomponování do celkové zástavby modernistické funkce.

Dotčený vlastník na Pozemcích připravuje **stavební záměr novostavby ubytovacího domu** při ul. Plukovníka Mráze. Ubytovací dům má 8 nadzemních a 2 podzemní podlaží. Objekt je o zastavěné ploše cca 226,6 m², obdélníkového půdorysu o rozměrech 18,5 x 12,25 m, a výšce atiky ploché střechy +25,0 m od úrovně 1. NP, max. 28,8 m nad úrovní terénu. Podzemní podlaží je o rozměrech 18,5 x 10,25 m. V podzemních podlažích je parkování, výměník, technické zázemí, v nadzemních podlažích jsou ubytovací jednotky, vždy 4 na podlaží. Celkem je navrženo 32 ubytovacích jednotek a 11 parkovacích stání v podzemních podlažích. Dále je navrženo 28

náhradních parkovacích stání na terénu. Součástí záměru je připojení na dopravní a technickou infrastrukturu, nový vjezd z ul. Plukovníka Mráze (na severu) přeložka sdělovacího vedení, nový vodovodní řad (délky 247 m), nové elektro vedení (délky 444 m), vybudování zpevněných ploch, dešťové kanalizace včetně vsaku, terénní a sadové úpravy.

Záměr je v souladu s platným územním plánem Prahy. Pro výše uvedený stavební záměr bylo vydáno **souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování** ve smyslu § 96b stavebního zákona. Podle něj cit:

„Z hlediska využití je záměr v souladu s přípustným využitím plochy ZVO, protože se jedná o ubytovací zařízení, včetně komunikací a liniové technické infrastruktury. Garáže jsou podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že jsou určeny výhradně pro potřeby ubytovacího zařízení, je možné je posoudit jako přípustné.“

Důkaz:

- PD DUR - Hostivař, ubytovací dům, Průvodní zpráva
- PD DUR - Hostivař, ubytovací dům, architektonicko stavební řešení
- Závazné stanovisko ze dne 26.5.2022, č.j. MHMP 901520/2022

Záměr je v souladu s územně analytickými podklady (ÚAP). Dle ÚAP se záměr nachází v obytné lokalitě Hornoměcholupská, s typickou podlažností 6, max. 14, s modernistickou strukturou.

Předložený návrh MP je neproporcionálním a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru občanské vybavenosti.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **č.j. 1 Ao 1/2005 – 98 cit:** „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co

nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009 sp. zn. **1 Ao 1/2009 – 120** cit: *Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve **vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území** a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem **sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje**.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky)

Návrh územního plánu je v **rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona**.

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem.

Tímto závažným zásahem orgán územního plánování **nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území** (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru **porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje** (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Návrh MPP bude upraven v koordinaci se změnou Z 3606 ÚP s přihlédnutím k výsledkům urbanisticko – architektonické soutěže (bude zohledněna koncepční studie Nové Centrum Hostivař).

Námítka

ID 3013551

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ55

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 90

Vyjádření**Námítka č. 2:**

Návrh územního plánu je neproporcionální a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Odůvodnění

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví **základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy**, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a **stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.**

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání

území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.

Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*“

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. **Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastníci zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.**

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl. m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4).

Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).

Obdobně pak pojem „dominantní“, který návrh MP používá (ve smyslu dominantní podíl, dominantní zastoupení atp.) jako určení poměru, aniž by bylo specifikován význam a návod k výkladu. Může

to být vykládáno jako „nadpoloviční podíl“, ale též jako „výrazně nadpoloviční“ apod. To představuje velké aplikační problémy

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak

z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umisťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3013554

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ55

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 91

Vyjádření**Námítka č. 3:****Rozpor mezi textovou a grafickou částí návrhu.****Odůvodnění**

Návrh nového územního plánu v grafické části obsahuje řadu přesných ploch (funkční plochy = plošné uspořádání ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona). Textová část ale v řadě případů umožňuje úpravy jasně stanovených hranic v grafické části (např. prvek "Zahrada, areálová zahrada" (čl. 89, 93), "Park ve volné zástavbě" (čl. 10, 89, 94), "náměstí" (čl. 80), "Občanská vybavenost značená bodem případně bodem a plochou (stav)" (čl. 149) a "Občanská vybavenost (návrh)" (čl. 62, 96, 144)).

Návrh MP pro zahrady v odstavci čl. 93 odst. 4 stanoví cit: „*Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.*“ Pro park ve volné zástavbě v čl. 94 odst. 3 návrh MP stanoví cit: „*Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě.*“

Podle čl. 80 odst. 2 písm. a) návrhu MP cit: „*náměstí, vymezená plochou, přičemž hranice této plochy není závazným vymezením polohy uliční čáry.*“

Podle čl. 149, odst. 3 návrhu MP cit: „*Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha*

výrazně neodchýlí od bodového umístění a její minimální rozloha zůstane zachována.“

Podle čl. 146 odst. 1 návrhu MP pro nově navrhované plochy platí cit. „*Přesný tvar plochy je možné měnit, pokud její minimální rozloha zůstane zachována.“*

Obdobný problém pak mají všechny liniové prvky technické a dopravní infrastruktury, a sítě veřejných prostranství. Liniové stavby jsou značené jako linie, přestože jejich dopad do území má charakter plochy (u stavu a/nebo známých staveb) anebo koridoru. Plošné stavby jsou pak zpravidla značené bodovými značkami, přestože jejich dopad do území má charakter plochy (a to mnohdy rozlohy až desítek hektarů).

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že v grafické části návrhu MP přesně vymezené plochy fakticky nejsou plochami, ale alternativně zobrazenou bodovou značkou, která může být umístěna mimo danou plochu.

Nový územní plán proto neumožňuje vlastníkům pozemků vyhodnotit, jestli a jak jsou jejich hmotná práva (ústavně garantované vlastnické právo) návrhem zasažena. Tato situace v zásadě znemožňuje reálný přezkum zásahu do hmotných práv konkrétních dotčených osob, což znamená nepřezkoumatelnost územního plánu.

Návrh MP je nepřezkoumatelný, neboť jeho textová část není v souladu s grafickou částí ve smyslu rozsudků NSS č. j. 5 Ao 3/2007 - 118, č. j. 2 Ao 1/2009 – 74 nebo recentní 7 As 30/2020 – 34).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Grafika výkresové části bude prověřena a upravena. Čitelnost výkresů bude vylepšena. Bude vylepšena prohlížeč aplikace. Aplikace bude dále doplňována o další možnosti se zaměřením na identifikaci dalších údajů o regulativech.

Námítka

ID 3013591

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ55

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 92

Vyjádření**Námítka č. 4:****Nejasné a nepřesné vymezení lokalit, nejasná regulace pojmem „cílový charakter lokality“.****Odůvodnění**

Podle čl. 35 návrhu MP je základní jednotkou návrhu MP lokalita. Ta je vymezena **na základě převažujícího charakteru**. Pojem charakter území je definován Pražskými stavebními předpisy v § 2 písm. h) jako soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.

Obečný koncepční problém ve vymezení lokalit ze strany zpracovatelů spočívá v tom, že tyto **jsou často vymezeny podle posouzení současného stavu (charakteru, hmoty) území, nikoliv podle toho, jaký by měl být cílový stav při naplnění územního plánu**.

Podle čl. 35 odst. 2 návrhu MP je území lokality regulováno stanovením cílového charakteru lokality. Ten je popsán v **krycích listech jednotlivých lokalit, které jsou závazné**. Cílovým charakterem lokality je soubor čtyř základních vlastností lokality v kombinaci s individuálním popisem a navrženým řešením ploch struktury. Základními vlastnostmi lokality, které spoluurčují cílový charakter lokality, jsou:

– zastavitelnost (čl. 38 a 39 návrhu MP),

- struktura (čl. 40 až 60 návrhu MP),
- využití (čl. 61 až 67 návrhu MP) a
- stabilita (čl. 68 až 72 návrhu MP)

Zatímco vlastnosti zastavitelnost (zastavitelné / nezastavitelné) a stabilita (stabilizované / transformační / rozvojové) nemusí činit v praxi problémy, struktura a využití ano.

Co se týče **struktury**, návrh MP přiřazuje každé lokalitě typ struktury, který je určujícím hlediskem pro její rozvoj (viz výše). Návrh MP rozlišuje deset typů struktur pro zastavitelné stavební lokality, tři typy struktur pro zastavitelné nestavební lokality a sedm typů pro nezastavitelné lokality. **Těchto 20 typů struktur ale nemůže vystihnout celé území lokality a zvláštnosti jednotlivých ploch v rámci dané lokality. Řada konkrétních ploch v lokalitě nezapadá do definovaného převažujícího charakteru takto vymezeného území. Ten však předurčuje směr rozvoje i těchto ploch.**

Návrh MP fakticky nakládá s jedinou „současnou“ strukturou zástavby, a to „hybridní“. Všechny ostatní struktury jsou odvozeny z historických forem zástavby a striktně nastaveny na jejich ochranu bez možnosti typologické inovace. Hybridní struktura je přitom koncipována jako hyperkompaktní struktura pro jádrové území (plně prostavěné 1. NP, pasáže v blocích, zákaz předzahrádek bytů atd.). Chybí jakákoli struktura pro běžnou městskou a předměstskou výstavbu, zejména pro lokality na pomezí hustot individuální zástavby a bytových nebo polyfunkčních objektů.

Samotná grafická část je v tomto zjevně bezradná – hybridní struktura je vymezována i v perifernějších územích, kde nedává přílišný význam, obrovské rozvojové plochy jsou zařazeny do kategorie zahradního města, a v důsledku směřuje k zabírání obrovských ploch území např. i v blízkosti stanice metra pro čistě individuální bydlení (kde např. i platný UP počítá s kódy pro městskou polyfunkční výstavbu). Výšková regulace pak zcela koliduje s typem struktury, některé rozvojové plochy jsou zařazeny do heterogenní struktury, kde je ovšem předepsána pouze kombinace historických forem zástavby, tedy opět např. zákaz předzahrádek bytů.

Ve stávající podobě vede návrh MP k striktní typologické zonaci v nových příměstských územích („lokalita bytových domů, lokalita rodinných domů“) – tedy proti smyslu cílů návrhem MP vytyčeným i požadavkům § 18 stavebního zákona. Dochází k velkým ztrátám HPP, vznikají zcela absurdní situace, kdy je např. předepsána vilová zástavba o 6 NP. Návrh MPP je vnitřně rozporný.

K jednotlivým navrženým strukturám:

Parametry hybridní struktury - k článku 43:

Regulativ předepisuje pro jednotlivé bloky pasáže a střešní zahrady, dále zakazuje předzahrádky. Struktura je definována tak, že v jednotlivých budovách se vertikálně kombinuje využití (umístění bytovky vedle administrativní budovy bude vykládáno jako rozpor s územním plánem?).

Parametry heterogenní struktury - k článku 44:

Struktura je definována tak, že se využití kombinuje horizontálně v oddělených budovách (komerční parter v bytovém domě bude vykládán jako rozpor s územním plánem?).

Parametry struktury zahradního města - k článku 46:

Je uvedeno, že nezastavěné části bloku jsou soukromými zahradami. Znamená to např. že je v těchto strukturách zakázáno dělat vnitroblokové prostupy nebo třeba obslužné uličky k zadním částem zahrad řadových domů?

Parametry struktury areálů produkce - k článku 48

Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. To u velké části objektů orientovaných přímo do obslužné ulice nedává vůbec smysl.

Parametry struktury areálů vybavenosti - k článku 49

Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. Vzhledem k aplikaci v území nedává smysl (např. kampus Dejvice, Pražský hrad), zástavba má zcela odlišný charakter. Součástí těchto lokalit jsou i běžné parcely pro zástavbu, nepředvídatelné dopady.

Využití rekreačních lokalit - k článku 64

Návrh MP výrazně omezuje jiné využití ploch kromě samotného sportu. Oproti platnému UP se jedná o významné zpřísnění (umožňuje v přiměřené míře navazující komerční využití, stavby pro ubytování apod.)

Předepsaný dominantní podíl městských tříd v hybridní struktuře - k článku 77

Návrh MP požaduje „dominantní podíl rozlohy“ určitých typů ulic pro vybrané typy struktur. Regulativ tak pravděpodobně vede k tomu, že

v nových územích s hybridní strukturou musí mít nové ulice minimální šířku 24 metrů.

Co se týče vlastnosti **využití lokality**, je diskutabilní, zda dostačuje šest způsobů využití zakotvených v návrhu MP. Podle čl. 61 odst. 2 návrhu MP se jedná o: a) /P zastavitelné produkční, /O zastavitelné obytné, /R zastavitelné rekreační, b) /R nezastavitelné rekreační, /K nezastavitelné přírodní, /P nezastavitelné produkční. Pro jednotlivé způsoby využití je stanoveno hlavní využití a podmínky přípustného a nepřípustného využití. Toto vymezení je příliš úzké a může vytvářet zásadní aplikační problémy při rozhodování v území.

Slovní popis cílového charakteru lokalit samotných je obecný, mnohdy nicneříkající, bez jakékoliv vazby na lokality další, okolní či vzdálenější.

Výše uvedené je velmi problematické pro následné rozhodování v území, zejména ze strany stavebních úřadů a orgánů územního plánování. K tomu viz výše námitka č. 1.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění čl. 43, 46 a 48 textové části, týkající se hybridní struktury, struktury zahradního města a struktury areálů produkce, bude na základě výsledků veřejného projednání upraveno. Zákaz umístění předzahrádek bytů není návrhem Metropolitního plánu definován. Vnitroblokové prostupy či obslužné uličky k zadním částem zahrad domů jsou pod podrobnost územního plánování. Obecně platí, že kromě vymezení území v rámci příslušné struktury je třeba přihlédnout ke všem regulativům současně. Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností, strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinově však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů struktur byla komplexně prověřena. Regulativy struktur lokalit a ploch budou přepracovány a vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, se zaměřením na vyšší míru flexibility regulativů. Bude doplněn regulativ umožňující v ÚPČP, RP a ÚS stanovit strukturu odlišně (ve smyslu jejího zpřesnění). Požadavky na strukturu budou uplatňovány pro samoty přiměřeně. Budou přepracovány regulativy struktury hybridní a heterogenní a struktury areálů produkce. Možnost umísťování řadových domů ve vesnických strukturách bude zachována. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umísťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Cílové charaktery lokalit v krycích listech budou prověřeny, revidovány a vybrané budou doplněny a aktualizovány v souvislosti s vypořádáním konkrétních připomínek a námitek.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch regulovaných parametricky byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu parametrické regulace, její zpochybnění a vytýkaná absence jednoznačnějších regulativů pro splnění jejích regulativů (odemčení).

Bude upravena metodika regulativů parametrických TR ploch, bude upřesněno a umožněno splnění regulativů parametrické regulace (odemčení území) pomocí a) podrobnější ÚPD, b) ÚS, c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků. Regulativy v nových strukturách budou vztahovány k uceleným oblastem, adekvátně tomu bude upraveno členění ploch, resp. jejich vymezení a rozdělení v grafické části. Bude zrušena možnost umístění záměru bez komplexního dořešení celé oblasti. Bude zrušen požadavek na umístování dominantního podílu ulic určité hierarchie. Bude zrušen požadavek (koeficient) maximálního podílu veřejných prostranství. Příslušné pasáže textové části budou zjednodušeny a vycizelovány. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3013621

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ55

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 93

Vyjádření**Námítka č. 5:****Z návrhu MP nelze seznat míru využití území k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální.****Odůvodnění**

Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).

Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.

Zastavitelnost stavebních bloků transformačních a rozvojových ploch doplňujících stávající struktury a nových struktur je z určena parametrickým regulativem – k tomu viz níže námítka k parametrické regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy.

Výšková regulace – k tomu viz níže námítka k výškové regulaci.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena

korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3013708

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ55

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 94

Vyjádření**Námítka č. 6:**

Požaduji zrušit parametrickou regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy (čl. 96 návrhu MP) a parametrického určení budoucího uspořádání zástavby a veřejných prostranství (čl. 77 návrhu MP) a stanovit regulaci prostřednictvím koeficientu podlažních ploch.

Odůvodnění

Návrh MP pracuje s tzv. parametrickým regulativem, kterým je požadavek vyjádřený obecně matematickým vzorcem, indexem nebo jinou hodnotou. Podle jedné ze základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území Prahy zakotvené v čl. 9 návrhu MP jsou pro větší flexibilitu, ale také stabilitu Metropolitního plánu některé plochy definovány pouze parametrickými regulativy, které umožňují různé návrhy podrobného prostorového uspořádání.

Podle článku 160 odst. 6 návrhu MP budou veškeré parametrické regulativy při zpracování územních plánů částí Prahy (ÚPČP) převedeny na grafické regulativy.

Podle čl. 159 odst. 3 návrhu MP vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území. Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu. Tedy mezi nabytím účinnosti návrhu MP a nabytím účinnosti příslušného ÚPČP vzniká vakuum bez jakékoliv podrobnější regulace.

Až do případného přijetí ÚPČP (kterou nelze nijak zaručit) je v plochách s parametrickou regulací pouze tato rozhodující pro rozhodování v území.

U parametrické regulace není vůbec zřejmé, kolik z objemu požadovaného množství městských parků, veřejných prostranství, občanské vybavenosti atd. **připadá na konkrétní stavební záměr na konkrétních pozemcích** investora, žádajícího vydání územního rozhodnutí.

Utkvělá představa zpracovatele územního plánu, že podrobnější regulace není třeba, ale vše se vyřeší dohodou vlastníků o území, je nefunkční.

Zvolená forma parametrické (ne)regulace vyžadující dohodu všech vlastníků o přesné podobě záměrů spolu s absencí využití v podstatě všech nástrojů, které stavební zákon nabízí (územní studie, regulační plány, dohody o parcelaci, podmíněnost, VPS pro uplatnění předkupního práva, územní rezerva pro zástavbu atd.) de-facto blokuje rozvoj transformačních a rozvojových ploch. Je tak nevyřčenou stavební uzávěrou.

Silnější investor v území bude nucen převzít na sebe veškeré prvky nechtěné veřejné vybavenosti (občanská vybavenost, městské parky), veřejná prostranství), protože „malí vlastníci“ budou vyčkávat. Koncepce parametrické regulace jim dává nástroj pro vydírání aktivního vlastníka (investora), který bude chtít své pozemky v území rozvíjet, a bez dohody s ostatními (není ani určena forma této dohody) mu nezbude, než všechnu nařízenou parametrickou regulaci (městské parky, občanská vybavenost) vzít na sebe, aby území odblokoval.

Parametrická regulace není ani přezkoumatelná. Z čeho vycházejí konkrétní čísla (koeficienty VPmax, PPmin a UPmin) pro jednotlivé plochy není vůbec zřejmé.

Zásadním problémem je návrh i pro rozhodování o koupi pozemku. Před zakoupením pozemku se zpracovává pouze studie proveditelnosti, ve které není reálné postihnout všechny aspekty. Při návrhu dle současného územního plánu je možné v podstatě vždy regulované hrubé podlažní plochy (HPP) vyčerpat. Oproti stávající regulaci za pomoci koeficientu podlažních ploch dle platného územního plánu tedy dochází k významnému snížení předvídatelnosti pro investory. Kromě nich se předvídatelnost z důvodu absolutní nejasnosti kapacit snižuje také pro občany, ale i pro městské části a hl. m. Prahu. Plánování a příprava občanské vybavenosti a veřejné infrastruktury, zejména technické a dopravní, bude věštěním z křišťálové koule.

Specifickým problémem je zakotvení parametrické regulace pro stavební bloky transformačních a rozvojových ploch - viz čl. 96 návrhu MP. Ten stanoví tzv. koeficient zastavění stavebního bloku (ZB). Ten stanoví maximální podíl součtu regulované plochy budovy

(RPB) všech budov a plochy stavebního bloku. Určuje se pro vybrané transformační a rozvojové plochy dle čl. 76 a 77 návrhu MP. Bloky se pro potřeby stanovení koeficientu zastavení stavebního bloku rozlišují na malé bloky o ploše do 2 000 m², střední bloky o ploše 2 000 m² – 12 000 m², a c) velké bloky o ploše nad 12 000 m².

Hodnoty koeficientu jsou pak stanoveny v čl. 96 odst. 3 návrhu MP v procentech, u středního bloku je použit ne zrovna snadný vzorec výpočtu.

Základním problémem je neznalost velikosti bloku na počátku projektové přípravy, a tedy naprostá nejistota v regulaci dané návrhem MP. K uchopení tohoto nástroje musí uživatel předně nahlédnout do Pražských stavebních předpisů, neboť ty definují klíčové pojmy blok, uliční čára a stavební čára.

Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP **uliční čára** vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. **Stavební čára** je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

(1) Stavby se umísťují v **souladu s uliční čarou a typem bloku** podle § 12. *Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:*

a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;

b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

(3) Stavby se umísťují v **souladu se stavební čarou** podle § 21. *Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:*

a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;

*b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí**. (zvýrazněno podatelem).*

Návrh MP nepodmiňuje rozvoj žádného území zpracováním územní studie. **Klíčová kritéria pro velikost stavebního bloku, a tedy vypočtení koeficientu zastavění stavebního bloku by tedy měla být určena až v rámci dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Je nepřijatelné, aby tato otázka byla postoupena k řešení do realizační fáze územního plánování, tj. až do rozhodování o konkrétních stavebních záměrech.** Mimochodem, dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí navrhuje investor, řízení o umístění stavby je řízením návrhovým. Není tak možné v územním plánování kalkulovat předpokládaný počet uživatelů území a z něj vyplývající potřebné kapacity technické a dopravní infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství.

Investor tedy riskuje zpracovávání nákladné podrobné DUR, nebo dokonce dokumentace pro společné řízení, **aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentací mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.**

V důsledku není efektivně možné kombinovat různě vysoké části budov (např. vyšší hmotu budov s lokálním snížením s ohledem na kvalitu architektonického řešení nebo průnik denního světla do vnitrobloku - efektivně je možné buď držet plnou výšku, nebo přerušit až na úroveň 1. NP. Jakékoli atraktivní architektonické řešení pracující s podlažnostmi (převýšené prostory přes víc podlaží, vzdušná zrcadla schodišť) znamenají ztrátu m² HPP. Investor je sankcionován ztrátou kapacity za vytvoření veřejného průchodu skrz dům. Lodžie znamenají ztrátu kapacity oproti balkonům (metodický návrat o 10 let zpět).

Maximální koeficient zastavění bloku je stanoven různě pro definované velikosti bloků. U vybraných typů struktur přitom vzniká „skok“ ve využitelnosti bloku při výměře 2000 m². Při určité velikosti bloku tak dochází k významnému poklesu realizovatelné kapacity.

Výše uvedený koncept parametrické regulace považuje podatel těchto námitek za nezákonný. Článek 96 návrhu MP by měl být zcela přepracován nebo opuštěn a mělo by dojít k návratu regulace

prostřednictvím koeficientu podlažních ploch, jako je tomu v současném územním plánu. Návrh MP, který transformační a rozvojové plochy reguluje v zásadě pouze prostřednictvím nejasně definovaného koeficientu zastavění stavebního bloku a stejně problematickou výškovou regulací (k tomu viz níže), a prostřednictvím zcela nejasného cílového stavu lokality, nelze považovat za dostatečný a předvídatelný nástroj územního plánování.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP.

Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3013737

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ55

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 95

Vyjádření**Námítka č. 7:**

K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Požaduji nahradit formulací, že vnitroblok „může být veřejně nepřístupný“.

Odůvodnění

Vnitroblok je definován jako „zpravidla veřejně nepřístupný“, což absurdně omezuje možnost realizace přístupných vnitrobloků v nové zástavbě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku vymezenou zpravidla zadními fasádami zástavby a zpravidla veřejně nepřístupnou. Nezpevněné plochy se stromy a pobytovými plochami jsou typickou součástí některých bloků, poskytují prostor pro rekreaci obyvatelům okolních budov, mají velký význam pro životní prostředí města a je nutné je respektovat. V podrobnosti MPP se vnitrobloky nezobrazují, stávající přístupnost může být zobrazena umístěním parku nebo vymezením uličního prostranství. Požadavek na zachování nezastavěnosti vnitrobloků v rámci lokalit, pro které jsou nezastavěné vnitrobloky typické, je součástí cílového charakteru příslušných lokalit. Další

zpřísnění regulativů vnitrobloků by bylo v rozporu s právní kontinuitou s ÚP SÚ, který takovéto regulativy nestanovuje, a v rozporu se zásadou ochrany práv vlastníků a jejich legitimního očekávání. Zároveň by bylo obecně mimo podrobnost územního plánu.

Námítka

ID 3013744

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ55

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 96

Vyjádření**Námítka č. 8:**

K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Ve stabilizovaném území je požadováno při změnách v území „doplňovat nezpevněné plochy“. Požaduji zcela vypustit, případně alespoň omezit pouze na stabilizovanou blokovou strukturu.

Odůvodnění

Nejasné a nebezpečné ustanovení, obvykle nesplnitelný požadavek, navíc se týká i bloků s plným zastavěním, a dokonce i hybridní struktury.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku. Grafické zobrazení vnitrobloků je pod podrobnost Metropolitního plánu a je předmětem podrobnějších dokumentací. Návrh Metropolitního plánu zněním čl. 92 odst. 3) textové části definuje, že "Ve stabilizovaném území je při provádění změn v území v rámci vnitrobloků nutné nesnižovat kvalitu životního prostředí (s ohledem na obytné využití zástavby po obvodu vnitrobloku), zároveň je nutné v závislosti na místních podmínkách a v souladu s cílovým charakterem lokality doplňovat nezpevněné

plochy." Konkrétní možnost rozvoje vnitrobloku bude předmětem následných řízení.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku vymezenou zpravidla zadními fasádami zástavby a zpravidla veřejně nepřístupnou. Nezpevněné plochy se stromy a pobytovými plochami jsou typickou součástí některých bloků, poskytují prostor pro rekreaci obyvatelům okolních budov, mají velký význam pro životní prostředí města a je nutné je respektovat. V podrobnosti MPP se vnitrobloky nezobrazují, stávající přístupnost může být zobrazena umístěním parku nebo vymezením uličního prostranství. Požadavek na zachování nezastavěnosti vnitrobloků v rámci lokalit, pro které jsou nezastavěné vnitrobloky typické, je součástí cílového charakteru příslušných lokalit. Další zpřísnění regulativů vnitrobloků by bylo v rozporu s právní kontinuitou s ÚP SÚ, který takovéto regulativy nestanovuje, a v rozporu se zásadou ochrany práv vlastníků a jejich legitimního očekávání. Zároveň by bylo obecně mimo podrobnost územního plánu.

Námítka

ID 3013745

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ55

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 97

Vyjádření**Námítka č. 9:**

Z čl. 94 odst. 4 vypustit omezení, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“.

Odůvodnění

Návrh MP limituje jakoukoli stavební činnost v parku ve volné zástavbě omezením, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“. Fakticky omezit jakoukoli činnost znamená kompletní paralýzu celých městských čtvrtí. Dle tohoto ustanovení fakticky není možné umístit jediné nové parkovací stání, přidat odbočovací pruh, zřídit kruhový objezd atp. pokud se tím zabere část nezpevněných ploch, což může snadno zablokovat i výstavbu v sousedních plochách mimo park ve volné zástavbě.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění textové části návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání bude upraveno včetně znění čl. 94 Park ve volné zástavbě. Konkrétně požadavek "Umísťování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží." bude odstraněn.

Regulativy parku ve volné zástavbě (PVZ) byly komplexně prověřeny z hlediska vážení veřejných a soukromých zájmů. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků, právní kontinuity a jejich práv nabytých v dobré víře budou regulativy upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umisťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bude umožněno. Bude umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umisťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ budou upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; bude doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. i s ohledem na tento požadavek, komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bude dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdržným připomínkám a námitkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Námítka

ID 3013746

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ55

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 98

Vyjádření**Námítka č. 10:****V článku 93 upravit definici soukromé zahrady****Odůvodnění**

Návrh MP definuje zahrady jako „nezpevněnou část stavebního bloku“, což je nevhodný výklad - součástí zahrady tak, jak je vymezená v MP, jsou logicky i zpevněné plochy (pobytové, přístupy, parkovací stání atp).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Problematika definice zahrad byla komplexně prověřena. Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bude upřesněno a vztaheno na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3013748

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXCZ55

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 99

Vyjádření**Námítka č. 11:****Vypustit požadavek čl. 165, že pro územní studie musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu.****Odůvodnění**

Návrh MP stanovuje, že pro územní studie (US) musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu. To je samozřejmě nesmysl, US musí umět potvrdit dohodu v území v podrobnějším měřítku, k čemuž potřebuje různorodé regulativy a prvky legendy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění textové části včetně znění čl. 165, týkajícího se ploch podmíněných územní studií a terminologie a legendy v případě zpracování územních studií, bude na základě výsledků veřejného projednání upraveno v souladu s požadavkem.

Námitka

ID 3016423

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LIXD

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 100

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3016424

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LIXD

Lokalita | 105

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 101

Vyjádření

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemku parc. č. 3496/3 v k. ú. Strašnice a obci hl. m. Praha (dále jen „**Pozemek**“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) podávají tímto dotčení vlastníci k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „*návrh územního plánu*“ nebo „*návrh MP*“) tyto

n á m í t k y.

II. Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím lokalita 105 Skalka a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl. m. Prahy.

III. Popis

Pozemek je součástí zastavitelné obytné lokality 105 Skalka.

Cílový charakter lokality je definován cit: „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Skalka se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Skalka je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a rozvíjení různorodosti zástavby dle stanovených regulativů. Lokalita je prostorově uspořádána převážně formou zástavby v zahradách. V jihozápadní části lokality se nachází modernistická zástavba.*“

Pozemek je dle platného územního plánu zařazen do plochy OB – čistě obytné. Pozemek má výměru 1130 m².

IV. Námítky

Námítka č. 1:

Dotčený vlastník požaduje vymezení stavebního bloku na pozemku parc. č. 3496/3 v k.ú. Strašnice.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Pozemek je dle platného územního plánu zařazen do plochy OB – čistě obytné. Pozemek má výměru 1130 m². Pozemek je velmi dobře přístupný z veřejně přístupné pozemní komunikace a napojitelný na síť technické infrastruktury. Vymezením stavebního bloku na pozemku by došlo k vhodnému zvýšení obytné funkce v ploše a zakomponování do celkové zástavby lokality s heterogenní strukturou. Cílovým charakterem lokality je mj. rozvíjení různorodosti zástavby.

Podle čl. 44 odst. 1 návrhu MP Heterogenní strukturou je urbánní struktura kombinující více typů zástavby a různého využití zpravidla v oddělených budovách vedle sebe (horizontálně). Jde o strukturu různých přechodových území mezi středem a okrajem města s různorodým výškovým uspořádáním.

Dotčený vlastník na Pozemku připravuje stavební záměr výstavby dvou rodinných domů.

Předložený návrh MP je neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98 cit:** „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření*

obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřeby), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009 sp. zn. 1 **Ao 1/2009 – 120** cit: *Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: **„(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.**

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím 4 účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu je v **rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.**

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem, se kterým je samospráva městské části obec seznámena a souhlasí s ním (viz kontribuční smlouva). Tímto závažným zásahem orgán územního plánování **nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona).** Návrh územního plánu znemožněním **záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dané místo je vymezeno jako stavební blok, je zpřesněn jeho charakter vymezením soukromé zahrady. Ty označují charakter stavebních bloků nebo jejich částí, konkrétní vymezení je pouze informativní (viz čl. 93 odst. 4 textové části MPP). Jde o zachování dominantního podílu zahrad v rámci stavebního bloku nebo jeho části, ne na jednotlivých parcelách.

Problematika definice zahrad byla komplexně prověřena. Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bude upřesněno a vztaženo na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dané území bylo prověřeno z hlediska reálného stavu a s ohledem na celý stavební blok, ke kterému je regulativ zahrad vztažen. Grafické vymezení nebude upraveno. Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat dominantní podíl zahrad, konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je ale informativní.

Problematika definice zahrad byla dále na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena. Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bude upřesněno a vztaženo na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Návrh MPP bude na základě

vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy
P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3016427

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LIXD

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 102

Vyjádření

Námítka č. 2:

Návrh územního plánu je neproporcionální a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví **základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy**, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a **stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.**

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování

zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.

Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy*

úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“*

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. **Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastní zjištění rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.**

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl. m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4).

Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).

Obdobně pak pojem „dominantní“, který návrh MP používá (ve smyslu dominantní podíl, dominantní zastoupení atp.) jako určení poměru, aniž by bylo specifikován význam a návod k výkladu. Může to být vykládáno jako „nadpoloviční podíl“, ale též jako „výrazně nadpoloviční“ apod. To představuje velké aplikační problémy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč.

upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umisťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3016428

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LIXD

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 103

Vyjádření**Námítka č. 3:****Rozpor mezi textovou a grafickou částí návrhu.****Odůvodnění****Odůvodnění námítky:**

Návrh nového územního plánu v grafické části obsahuje řadu přesných ploch (funkční plochy = plošné uspořádání ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona). Textová část ale v řadě případů umožňuje úpravy jasně stanovených hranic v grafické části (např. prvek "Zahrada, areálová zahrada" (čl. 89, 93), "Park ve volné zástavbě" (čl. 10, 89, 94), "náměstí" (čl. 80), "Občanská vybavenost značená bodem případně bodem a plochou (stav)" (čl. 149) a "Občanská vybavenost (návrh)" (čl. 62, 96, 144)).

Návrh MP pro zahrady v odstavci čl. 93 odst. 4 stanoví cit: „Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní." Pro park ve volné zástavbě v čl. 94 odst. 3 návrh MP stanoví cit: „*Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě.*"

Podle čl. 80 odst. 2 písm. a) návrhu MP cit: „*náměstí, vymezená plochou, přičemž hranice této plochy není závazným vymezením polohy uliční čáry.*"

Podle čl. 149, odst. 3 návrhu MP cit: „*Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné*

zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od bodového umístění a její minimální rozloha zůstane zachována."

Podle čl. 146 odst. 1 návrhu MP pro nově navrhované plochy platí cit. „*Přesný tvar plochy je možné měnit, pokud její minimální rozloha zůstane zachována."*

Obdobný problém pak mají všechny liniové prvky technické a dopravní infrastruktury, a sítě veřejných prostranství. Liniové stavby jsou značené jako linie, přestože jejich dopad do území má charakter plochy (u stavu a/nebo známých staveb) anebo koridoru. Plošné stavby jsou pak zpravidla značené bodovými značkami, přestože jejich dopad do území má charakter plochy (a to mnohdy rozlohy až desítek hektarů).

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že v grafické části návrhu MP přesně vymezené plochy fakticky nejsou plochami, ale alternativně zobrazenou bodovou značkou, která může být umístěna mimo danou plochu.

Nový územní plán proto neumožňuje vlastníkům pozemků vyhodnotit, jestli a jak jsou jejich hmotná práva (ústavně garantované vlastnické právo) návrhem zasažena. Tato situace v zásadě znemožňuje reálný přezkum zásahu do hmotných práv konkrétních dotčených osob, což znamená nepřezkoumatelnost územního plánu.

Návrh MP je nepřezkoumatelný, neboť jeho textová část není v souladu s grafickou částí ve smyslu rozsudků NSS č. j. 5 Ao 3/2007 - 118, č. j. 2 Ao 1/2009 – 74 nebo recentní 7 As 30/2020 – 34).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní

a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Grafika výkresové části bude prověřena a upravena. Čitelnost výkresů bude vylepšena. Bude vylepšena prohlížeč aplikace. Aplikace bude dále doplňována o další možnosti se zaměřením na identifikaci dalších údajů o regulativech.

Námítka

ID 3016429

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LIXD

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 104

Vyjádření**Námítka č. 4:****Nejasné a nepřesné vymezení lokalit, nejasná regulace pojmem „cílový charakter lokality“.****Odůvodnění****Odůvodnění námítky:**

Podle čl. 35 návrhu MP je základní jednotkou návrhu MP lokalita. Ta je vymezena **na základě převažujícího charakteru**. Pojem charakter území je definován Pražskými stavebními předpisy v § 2 písm. h) jako soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.

Obeční koncepční problém ve vymezení lokalit ze strany zpracovatelů spočívá v tom, že tyto **jsou často vymezeny podle posouzení současného stavu (charakteru, hmoty) území, nikoliv podle toho, jaký by měl být cílový stav při naplnění územního plánu**.

Podle čl. 35 odst. 2 návrhu MP je území lokality regulováno stanovením cílového charakteru lokality. Ten je popsán v krycích **listech jednotlivých lokalit, které jsou závazné**. Cílovým charakterem lokality je soubor čtyř základních vlastností lokality v kombinaci s individuálním popisem a navrženým řešením ploch struktury. Základními vlastnostmi lokality, které spoluurčují cílový charakter lokality, jsou:

- zastavitelnost (čl. 38 a 39 návrhu MP),
- struktura (čl. 40 až 60 návrhu MP), – využití (čl. 61 až 67 návrhu MP) a 8
- stabilita (čl. 68 až 72 návrhu MP).

Zatímco vlastnosti zastavitelnost (zastavitelné / nezastavitelné) a stabilita (stabilizované / transformační / rozvojové) nemusí činit v praxi problémy, struktura a využití ano.

Co se týče **struktury**, návrh MP přiřazuje každé lokalitě typ struktury, který je určujícím hlediskem pro její rozvoj (viz výše). Návrh MP rozlišuje deset typů struktur pro zastavitelné stavební lokality, tři typy struktur pro zastavitelné nestavební lokality a sedm typů pro nezastavitelné lokality. **Těchto 20 typů struktur ale nemůže vystihnout celé území lokality a zvláštnosti jednotlivých ploch v rámci dané lokality. Řada konkrétních ploch v lokalitě nezapadá do definovaného převažujícího charakteru takto vymezeného území. Ten však předurčuje směr rozvoje i těchto ploch.**

Návrh MP fakticky nakládá s jedinou „současnou“ strukturou zástavby, a to „hybridní“. Všechny ostatní struktury jsou odvozeny z historických forem zástavby a striktně nastaveny na jejich ochranu bez možnosti typologické inovace. Hybridní struktura je přitom koncipována jako hyperkompaktní struktura pro jádrové území (plně prostavěné 1. NP, pasáže v blocích, zákaz předzahrádek bytů atd.). Chybí jakákoli struktura pro běžnou městskou a předměstskou výstavbu, zejména pro lokality na pomezí hustot individuální zástavby a bytových nebo polyfunkčních objektů.

Samotná grafická část je v tomto zjevně bezradná – hybridní struktura je vymezována i v perifernějších územích, kde nedává přílišný význam, obrovské rozvojové plochy jsou zařazeny do kategorie zahradního města, a v důsledku směřuje k zabírání obrovských ploch území např. i v blízkosti stanice metra pro čistě individuální bydlení (kde např. i platný UP počítá s kódy pro městskou polyfunkční výstavbu). Výšková regulace pak zcela koliduje s typem struktury, některé rozvojové plochy jsou zařazeny do heterogenní struktury, kde je ovšem předepsána pouze kombinace historických forem zástavby, tedy opět např. zákaz předzahrádek bytů.

Ve stávající podobě vede návrh MP k striktní typologické zonaci v nových příměstských územích („lokalita bytových domů, lokalita rodinných domů“) – tedy proti smyslu cílů návrhem MP vytyčeným i požadavkům § 18 stavebního zákona. Dochází k velkým ztrátám

HPP, vznikají zcela absurdní situace, kdy je např. předepsána vilová zástavba o 6 NP. Návrh MPP je vnitřně rozporný.

K jednotlivým navrženým strukturám:

Parametry hybridní struktury – k článku 43:

Regulativ předepisuje pro jednotlivé bloky pasáže a střešní zahrady, dále zakazuje předzahrádky. Struktura je definována tak, že v jednotlivých budovách se vertikálně kombinuje využití (umístění bytovky vedle administrativní budovy bude vykládáno jako rozpor s územním plánem?).

Parametry heterogenní struktury – k článku 44:

Struktura je definována tak, že se využití kombinuje horizontálně v oddělených budovách (komerční parter v bytovém domě bude vykládán jako rozpor s územním plánem?).

Parametry struktury zahradního města – k článku 46:

Je uvedeno, že nezastavěné části bloku jsou soukromými zahradami. Znamená to např., že je v těchto strukturách zakázáno dělat vnitroblokové prostupy nebo třeba obslužné uličky k zadním částem zahrad řadových domů?

Parametry struktury areálů produkce – k článku 48

Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. To u velké části objektů orientovaných přímo do obslužné ulice nedává vůbec smysl.

Parametry struktury areálů vybavenosti – k článku 49 Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. Vzhledem k aplikaci v území nedává smysl (např. kampus Dejvice, Pražský hrad), zástavba má zcela odlišný charakter. Součástí těchto lokalit jsou i běžné parcely pro zástavbu, nepředvídatelné dopady.

Využití rekreačních lokalit – k článku 64

Návrh MP výrazně omezuje jiné využití ploch kromě samotného sportu. Oproti platnému UP se jedná o významné zpřísnění (umožňuje v přiměřené míře navazující komerční využití, stavby pro ubytování apod.).

Předepsaný dominantní podíl městských tříd v hybridní struktuře – k článku 77

Návrh MP požaduje „dominantní podíl rozlohy“ určitých typů ulic pro vybrané typy struktur. Regulativ tak pravděpodobně vede k tomu, že v nových územích s hybridní strukturou musí mít nové ulice minimální šířku 24 metrů.

Co se týče vlastnosti **využití lokality**, je diskutabilní, zda dostačuje šest způsobů využití zakotvených v návrhu MP. Podle čl. 61 odst. 2 návrhu MP se jedná o: a) /P zastavitelné produkční, /O zastavitelné obytné, /R zastavitelné rekreační, b) /R nezastavitelné rekreační, /K nezastavitelné přírodní, /P nezastavitelné produkční. Pro jednotlivé způsoby využití je stanoveno hlavní využití a podmínky přípustného a nepřípustného využití. Toto vymezení je příliš úzké a může vytvářet zásadní aplikační problémy při rozhodování v území.

Slovní popis cílového charakteru lokalit samotných je obecný, mnohdy nicneříkající, bez jakékoliv vazby na lokality další, okolní či vzdálenější.

Výše uvedené je velmi problematické pro následné rozhodování v území, zejména ze strany stavebních úřadů a orgánů územního plánování. K tomu viz výše námitka č. 1.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění čl. 43, 46 a 48 textové části, týkající se hybridní struktury, struktury zahradního města a struktury areálů produkce, bude na základě výsledků veřejného projednání upraveno. Zákaz umístění předzahrádek bytů není návrhem Metropolitního plánu definován. Vnitroblokové prostupy či obslužné uličky k zadním částem zahrad domů jsou pod podrobnost územního plánování. Obecně platí, že kromě vymezení území v rámci příslušné struktury je třeba přihlédnout ke všem regulativům současně. Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinově však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů struktur byla komplexně prověřena. Regulativy struktur lokalit a ploch budou přepracovány a vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, se zaměřením na vyšší míru flexibility regulativů. Bude doplněn regulativ umožňující v ÚPČP, RP a ÚS stanovit strukturu odlišně (ve smyslu jejího zpřesnění). Požadavky na strukturu budou uplatňovány pro samoty přiměřeně. Budou přepracovány regulativy struktury hybridní a heterogenní a struktury areálů produkce. Možnost umisťování řadových domů ve vesnických strukturách bude zachována. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umisťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Cílové charaktery lokalit v krycích listech budou prověřeny, revidovány a vybrané budou doplněny a aktualizovány v souvislosti s vypořádáním konkrétních připomínek a námitek.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch regulovaných parametricky byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu parametrické regulace, její zpochybnění a vytýkaná absence jednoznačnějších regulativů pro splnění jejich regulativů (odemčení).

Bude upravena metodika regulativů parametrických TR ploch, bude upřesněno a umožněno splnění regulativů parametrické regulace (odemčení území) pomocí a) podrobnější ÚPD, b) ÚS, c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků. Regulativy v nových strukturách budou vztahovány k uceleným oblastem, adekvátně tomu bude upraveno členění ploch, resp. jejich vymezení a rozdělení v grafické části. Bude zrušena možnost umístění záměru bez komplexního dořešení celé oblasti. Bude zrušen požadavek na umístování dominantního podílu ulic určité hierarchie. Bude zrušen požadavek (koeficient) maximálního podílu veřejných prostranství. Příslušné pasáže textové části budou zjednodušeny a vycizelovány. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3016430

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LIXD

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 105

Vyjádření**Námítka č. 5:****Z návrhu MP nelze seznat míru využití území k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální.****Odůvodnění****Odůvodnění námítky:**

Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. 10 Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).

Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.

Zastavitelnost stavebních bloků transformačních a rozvojových ploch doplňujících stávající struktury a nových struktur je z určena parametrickým regulativem – k tomu viz níže námítka k parametrické regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy.

Výšková regulace – k tomu viz níže námítka k výškové regulaci.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny

vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3016431

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LIXD

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 106

Vyjádření**Námítka č. 6:**

Požaduji zrušit parametrickou regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy (čl. 96 návrhu MP) a parametrického určení budoucího uspořádání zástavby a veřejných prostranství (čl. 77 návrhu MP) a stanovit regulaci prostřednictvím koeficientu podlažních ploch.

Odůvodnění**Odůvodnění námítky:**

Návrh MP pracuje s tzv. parametrickým regulativem, kterým je požadavek vyjádřený obecně matematickým vzorcem, indexem nebo jinou hodnotou. Podle jedné ze základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území Prahy zakotvené v čl. 9 návrhu MP jsou pro větší flexibilitu, ale také stabilitu Metropolitního plánu některé plochy definovány pouze parametrickými regulativy, které umožňují různé návrhy podrobného prostorového uspořádání.

Podle článku 160 odst. 6 návrhu MP budou veškeré parametrické regulativy při zpracování územních plánů částí Prahy (ÚPČP) převedeny na grafické regulativy.

Podle čl. 159 odst. 3 návrhu MP vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území. Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu. Tedy mezi nabytím účinnosti návrhu MP a nabytím účinnosti příslušného ÚPČP vzniká vakuum bez jakékoliv podrobnější regulace.

Až do případného přijetí ÚPČP (kterou nelze nijak zaručit) je v plochách s parametrickou regulací pouze tato rozhodující pro rozhodování v území.

U parametrické regulace není vůbec zřejmé, kolik z objemu požadovaného množství městských parků, veřejných prostranství, občanské vybavenosti atd. **případá na konkrétní stavební záměr na konkrétních pozemcích** investora, žádajícího vydání územního rozhodnutí.

Utkvělá představa zpracovatele územního plánu, že podrobnější regulace není třeba, ale vše se vyřeší dohodou vlastníků o území, je nefunkční.

Zvolená forma parametrické (ne)regulace vyžadující dohodu všech vlastníků o přesné podobě záměrů spolu s absencí využití v podstatě všech nástrojů, které stavební zákon nabízí (územní studie, regulační plány, dohody o parcelaci, podmíněnost, VPS pro uplatnění předkupního práva, územní rezerva pro zástavbu atd.) de-facto blokuje rozvoj transformačních a rozvojových ploch. Je tak nevyřčenou stavební uzávěrou.

Silnější investor v území bude nucen převzít na sebe veškeré prvky nechtěné veřejné vybavenosti (občanská vybavenost, městské parky), veřejná prostranství), protože „malí vlastníci“ budou vyčkávat. Koncepce parametrické regulace jim dává nástroj pro vydírání aktivního vlastníka (investora), který bude chtít své pozemky v území rozvíjet, a bez dohody s ostatními (není ani určena forma této dohody) mu nezbude, než všechnu nařízenou parametrickou regulaci (městské parky, občanská vybavenost) vzít na sebe, aby území odblokoval.

Parametrická regulace není ani přezkoumatelná. Z čeho vycházejí konkrétní čísla (koeficienty VPmax, PPmin a UPmin) pro jednotlivé plochy není vůbec zřejmé.

Zásadním problémem je návrh i pro rozhodování o koupi pozemku. Před zakoupením pozemku se zpracovává pouze studie proveditelnosti, ve které není reálné postihnout všechny aspekty. Při návrhu dle současného územního plánu je možné v podstatě vždy regulované hrubé podlažní plochy (HPP) vyčerpat. Oproti stávající regulaci za pomoci koeficientu podlažních ploch dle platného územního plánu tedy dochází k významnému snížení předvídatelnosti pro investory. Kromě nich se předvídatelnost z důvodu absolutní nejasnosti kapacit snižuje také pro občany, ale i pro městské části a hl. m. Prahu. Plánování a příprava občanské vybavenosti a veřejné infrastruktury, zejména technické a dopravní, bude věštěním z křišťálové koule.

Specifickým problémem je zakotvení parametrické regulace pro stavební bloky transformačních a rozvojových ploch – viz čl. 96 návrhu MP. Ten stanoví tzv. koeficient zastavění stavebního bloku

(ZB). Ten stanoví maximální podíl součtu regulované plochy budovy (RPB) všech budov a plochy stavebního bloku. Určuje se pro vybrané transformační a rozvojové plochy dle čl. 76 a 77 návrhu MP. Bloky se pro potřeby stanovení koeficientu zastavení stavebního bloku rozlišují na malé bloky o ploše do 2 000 m², střední bloky o ploše 2 000 m² – 12 000 m², a c) velké bloky o ploše nad 12 000 m².

Hodnoty koeficientu jsou pak stanoveny v čl. 96 odst. 3 návrhu MP v procentech, u středního bloku je použit ne zrovna snadný vzorec výpočtu.

Základním problémem je neznalost velikosti bloku na počátku projektové přípravy, a tedy naprostá nejistota v regulaci dané návrhem MP. K uchopení tohoto nástroje musí uživatel předně nahlédnout do Pražských stavebních předpisů, neboť ty definují klíčové pojmy blok, uliční čára a stavební čára.

Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. **Stavební čára** je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára 12 dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

(1) Stavby se umísťují v **souladu s uliční čarou** a typem bloku podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;

b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.**

3) Stavby se umísťují v **souladu se stavební čarou** podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;

b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, **popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí**. (zvýrazněno podatelem).

Návrh MP nepodmiňuje rozvoj žádného území zpracováním územní studie. **Klíčová kritéria pro velikost stavebního bloku a tedy vypočtení koeficientu zastavění stavebního bloku by tedy měla být určena až v rámci dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Je nepřijatelné, aby tato otázka byla postoupena k řešení do realizační fáze územního plánování, tj. až do rozhodování o konkrétních stavebních záměrech.** Mimochodem, dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí navrhuje investor, řízení o umístění stavby je řízením návrhovým. Není tak možné v územním plánování kalkulovat předpokládaný počet uživatelů území a z něj vyplývající potřebné kapacity technické a dopravní infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství.

Investor tedy riskuje zpracovávání nákladné podrobné DUR, nebo dokonce dokumentace pro společné řízení, **aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentací mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.**

V důsledku není efektivně možné kombinovat různě vysoké části budov (např. vyšší hmotu budov s lokálním snížením s ohledem na kvalitu architektonického řešení nebo průnik denního světla do vnitrobloku – efektivně je možné buď držet plnou výšku, nebo přerušit až na úroveň 1. NP. Jakékoli atraktivní architektonické řešení pracující s podlažnostmi (převýšené prostory přes víc podlaží, vzdušná zrcadla schodišť) znamenají ztrátu m² HPP. Investor je sankcionován ztrátou kapacity za vytvoření veřejného průchodu skrz dům. Lodžie znamenají ztrátu kapacity oproti balkonům (metodický návrat o 10 let zpět).

Maximální koeficient zastavění bloku je stanoven různě pro definované velikosti bloků. U vybraných typů struktur přitom vzniká „skok“ ve využitelnosti bloku při výměře 2000 m². Při určité velikosti bloku tak dochází k významnému poklesu realizovatelné kapacity.

Výše uvedený koncept parametrické regulace považuje podatel těchto námítek za nezákonný. Článek 96 návrhu MP by měl být zcela přepracován nebo opuštěn a mělo by dojít k návratu regulace prostřednictvím koeficientu podlažních ploch, jako je tomu v současném územním plánu. Návrh MP, který transformační a rozvojové plochy reguluje v zásadě pouze prostřednictvím nejasně definovaného koeficientu zastavění stavebního bloku a stejně problematickou výškovou regulací (k tomu viz níže), a prostřednictvím zcela nejasného cílového stavu lokality, nelze považovat za dostatečný a předvídatelný nástroj územního plánování.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námítek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno

určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR plochy ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3016432

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LIXD

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 107

Vyjádření**Námítka č. 7:****Požaduji kompletně přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.****Odůvodnění****Odůvodnění námítky:**

Výšková regulace a potenciál je jednou z deseti základních tezí návrhu MP, přičemž teze 7 zní cit: „*Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice. b) Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.*“

Požadavek kap. II.A.2.1 Zadání MPP bylo stanovil výškové hladiny lokalit takovým způsobem, aby s respektem ke stávajícím hodnotám dotvořily výškovou kompozici města, a to takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nejasnosti ve výkladu a odpovídaly existujícím strukturám, hranicím a navrhovaným kapacitám města.

Nástroj výškové regulace je zakotven v čl. 97 až 105 návrhu MP. Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobnějších pravidel. Dále stanovuje hladinu věží, panoramata k doplnění a chráněné veduty. Plocha výškové regulace je čtverec o velikosti 100 x 100 metrů.

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky

vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

Zároveň tento mechanicky vytvořený rastr členění vůbec nerespektuje geografické a další charakteristiky místa.

Stanovení hodnoty výškové regulace v mnoha stabilizovaných plochách neodpovídá převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excessu v podobě jedné budovy v daném čtverci.

Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje v některých lokalitách nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace.

Výšková regulace musí být vztažena k ploše s jednoznačnými hranicemi odpovídajícími struktuře a charakteru urbanizovaného území hl.m. Prahy a nikoli k uměle vytvořenému rastru 100x100m. Promítnutím pravidelné ortogonální sítě na jinak orientovanou reálnou strukturu města zákonitě vznikají sporné situace a chyby, zejména na rozhraní dvou rozdílných struktur ale nejen tam. Navržený způsob výškové regulace neumožňuje výstavbu kvalitní architektury na exponovaných místech, a to ani v režimu výjimečné či podmíněné přípustnosti (nároží, vstupy do území atp.).

Kapacita definovaná výškovou regulací vede k nesmyslným typologickým restrikcím a nesmyslným ztrátám – kapacit – např. výška 2+ ustupující podlaží je na běžnou výstavbu řadových domů moc, na nízkopodlažní bytové domy málo, logické by bylo v území kombinovat 2NP řadovky a 3+1 bytové domy, to ale plán vůbec neumožňuje.

Maximální kapacity je možné dosáhnout pouze při naplnění maximální výšky, což bude tlačit investory do zbytečných střešů v území (i zjevně výškově předimenzované stavby bude nezbytné prosadit, aby byla dosažena „garantovaná kapacita“, protože nelze např. snížit objekt a zvětšit zastavěnou plochu, resp. jakékoli snížení výšky znamená automaticky ztrátu kapacit).

Návrh MP předpokládá výšku jako maximální omezení s tím, že je třeba ještě provést korekci podle stávající okolní zástavby. Výška tedy fakticky nic negarantuje a je do určité míry zbytečná. Přitom na řadě míst naopak situaci dramaticky komplikuje, kdy je stanovena nižší výšková hladina, než jaká by odpovídala z relevantní urbanistické návaznosti (jen proto, že v daném místě je zrovna několik nižších domů a s ohledem na náhodné umístění čtverce ve struktuře města. Nesmyslně nastavený koncept přináší

neproporcionální, nelogické a neodůvodněné omezení využití vnitřních rezerv struktury proti urbanistické logice míst. je nepřijatelným zásahem do práv vlastníků.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3016434

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LIXD

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 108

Vyjádření**Námítka č. 8:**

K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Požaduji nahradit formulací, že vnitroblok „může být veřejně nepřístupný“.

Odůvodnění**Odůvodnění:**

Vnitroblok je definován jako „zpravidla veřejně nepřístupný“, což absurdně omezuje možnost realizace přístupných vnitrobloků v nové zástavbě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku vymezenou zpravidla zadními fasádami zástavby a zpravidla veřejně nepřístupnou. Nezpevněné plochy se stromy a pobytovými plochami jsou typickou součástí některých bloků, poskytují prostor pro rekreaci obyvatelům okolních budov, mají velký význam pro životní prostředí města a je nutné je respektovat. V podrobnosti MPP se vnitrobloky nezobrazují, stávající přístupnost může být zobrazena umístěním parku nebo vymezením uličního prostranství. Požadavek na zachování nezastavěnosti

vnitrobloků v rámci lokalit, pro které jsou nezastavěné vnitrobloky typické, je součástí cílového charakteru příslušných lokalit. Další zpřísnění regulativů vnitrobloků by bylo v rozporu s právní kontinuitou s ÚP SÚ, který takovéto regulativy nestanovuje, a v rozporu se zásadou ochrany práv vlastníků a jejich legitimního očekávání. Zároveň by bylo obecně mimo podrobnost územního plánu.

Námítka

ID 3016435

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LIXD

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 109

Vyjádření**Námítka č. 9:**

K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Ve stabilizovaném území je požadováno při změnách v území „doplňovat nezpevněné plochy“. Požaduji zcela vypustit, případně alespoň omezit pouze na stabilizovanou blokovou strukturu.

Odůvodnění**Odůvodnění:**

Nejasné a nebezpečné ustanovení, obvykle nesplnitelný požadavek, navíc se týká i bloků s plným zastavěním a dokonce i hybridní struktury.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku. Grafické zobrazení vnitrobloků je pod podrobnost Metropolitního plánu a je předmětem podrobnějších dokumentací. Návrh Metropolitního plánu zněním čl. 92 odst. 3) textové části definuje, že "Ve stabilizovaném území je při provádění změn v území v rámci vnitrobloků nutné snižovat kvalitu životního prostředí (s ohledem na obytné využití zástavby po obvodu

vnitrobloku), zároveň je nutné v závislosti na místních podmínkách a v souladu s cílovým charakterem lokality doplňovat nezepevněné plochy." Konkrétní možnost rozvoje vnitrobloku bude předmětem následných řízení.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku vymezenou zpravidla zadními fasádami zástavby a zpravidla veřejně nepřístupnou. Nezepevněné plochy se stromy a pobytovými plochami jsou typickou součástí některých bloků, poskytují prostor pro rekreaci obyvatelům okolních budov, mají velký význam pro životní prostředí města a je nutné je respektovat. V podrobnosti MPP se vnitrobloky nezobrazují, stávající přístupnost může být zobrazena umístěním parku nebo vymezením uličního prostranství. Požadavek na zachování nezastavěnosti vnitrobloků v rámci lokalit, pro které jsou nezastavěné vnitrobloky typické, je součástí cílového charakteru příslušných lokalit. Další zpřísnění regulativů vnitrobloků by bylo v rozporu s právní kontinuitou s ÚP SÚ, který takovéto regulativy nestanovuje, a v rozporu se zásadou ochrany práv vlastníků a jejich legitimního očekávání. Zároveň by bylo obecně mimo podrobnost územního plánu.

Námitka

ID 3016436

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LIXD

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 110

Vyjádření**Námitka č. 10:****Z čl. 94 odst. 4 vypustit omezení, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“.****Odůvodnění****Odůvodnění:**

Návrh MP limituje jakoukoli stavební činnost v parku ve volné zástavbě omezením, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“. Fakticky omezit jakoukoli činnost znamená kompletní paralýzu celých městských čtvrtí. Dle tohoto ustanovení fakticky není možné umístit jediné nové parkovací stání, přidat odbočovací pruh, zřídit kruhový objezd atp. pokud se tím zabere část nezpevněných ploch, což může snadno zablokovat i výstavbu v sousedních plochách mimo park ve volné zástavbě.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění textové části návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání bude upraveno včetně znění čl. 94 Park ve volné zástavbě. Konkrétně požadavek "Umísťování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové

výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží." bude odstraněn.

Regulativy parku ve volné zástavbě (PVZ) byly komplexně prověřeny z hlediska vážení veřejných a soukromých zájmů. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků, právní kontinuity a jejich práv nabytých v dobré víře budou regulativy upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umisťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bude umožněno. Bude umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umisťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ budou upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; bude doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. i s ohledem na tento požadavek, komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bude dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Námítka

ID 3016437

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LIXD

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 111

Vyjádření**Námítka č. 11:****V článku 93 upravit definici soukromé zahrady.****Odůvodnění****Odůvodnění:**

Návrh MP definuje zahrady jako „nezpevněnou část stavebního bloku“, což je nevhodný výklad – součástí zahrady tak, jak je vymezená v MP, jsou logicky i zpevněné plochy (pobytové, přístupy, parkovací stání, atp.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Problematika definice zahrad byla komplexně prověřena. Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bude upřesněno a vztaheno na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Návrh MPP bude na základě

vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy
P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3016438

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2336

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

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LIXD

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 112

Vyjádření**Námítka č. 12:****Vypustit požadavek čl. 165, že pro územní studie musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu.****Odůvodnění****Odůvodnění:**

Návrh MP stanovuje, že pro územní studie (US) musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu. To je samozřejmě nesmysl, US musí umět potvrdit dohodu v území v podrobnějším měřítku, k čemuž potřebuje různorodé regulativy a prvky legendy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění textové části včetně znění čl. 165, týkajícího se ploch podmíněných územní studií a terminologie a legendy v případě zpracování územních studií, bude na základě výsledků veřejného projednání upraveno v souladu s požadavkem.

Námitka

ID 3008610

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2339

Podatel | **KRŠKA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0978ZNN

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání uplatňují společně 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námitka

ID 3008611

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2339

Podatel | **KRŠKA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0978ZNN

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námitky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

I. Obsah námitky

Podatel nesouhlasí s tím, aby byly jeho pozemky pare. č. 482/9, k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtového parku. Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím.

II. Území dotčené námitkou

Výše uvedené pozemky v k. ú. Troja, které jsou součástí lokality 894/Nad Trojou.

III. Údaje 2 katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele

Podatel je spoluvlastníkem výše uvedených pozemků, zapsaných na LV č. 3373. v k. ú. Troja.

Odůvodnění

IV. Odůvodnění námitky

a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace

Předmětné pozemky představují rozsáhlé území (cca 30 ha), přičemž jsou výhradně v soukromém vlastnictví fyzických a právnických osob. Současný stav území je **nevyhovující**, neboť velký podíl zelených ploch tvoří neperspektivní, neudržovaná a neproniknutelná zeleň,

kteřá vytváří prostor pro černé skládky a poskytuje útočiště pro sociálně nepřizpůsobivé a osoby a s tím spojené společensky nebezpečné jevy.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století (k tomu viz níže bod e) těchto námítek). V roce 2005 byla vlastníky pozemků zpracována Zpráva o devastaci usněmi v prostoru terasy Velká skála, k. ú. Troja, která již tehdy poukazovala na **nevyhovující stav území** způsobený nesouladem mezi zájmy vlastníků pozemků a platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „**ÚPSÚ**“).

Dne 6. 5. 2008 přijalo Zastupitelstvo MC Praha Troja usnesení č. 103, jímž byl schválen návrh na pořízení změny ÚPSÚ v lokalitě pod Havránkou, směřující k možnosti umístění umírněné obytné zástavby na dotčených pozemcích.

V lednu 2013 podepsal starosta MC Praha Troja a vlastníci pozemků společné prohlášení, které zahájilo proces vzájemného porozumění mezi MČ a vlastníky pozemků. Vlastníci vyšli vstříc snaze MC o částečnou revitalizaci území (tzv. Vackova sadu) a zároveň bylo sděleno, že území bude komplexně řešeno z hlediska krajinného, rekreačního a rezidenčního.

Dne 14. 11. 2013 bylo v rámci připomínek k návrhu zadání nového MPP přijato usnesení Zastupitelstva MC Praha Troja č. 94, které žádá Institut plánování a rozvoje (dále jen „**IPR**“) o zpracování koncepční rozvahy na využití předmětného území.

Studie „**Územní rozvaha Troja — Velká skála**“ byla pro IPR zpracována v prosinci 2014. V této studii byl konstatován jednak stávající nevyhovující stav území, jednak byl vysloven závěr, že území má potenciál kvalitního residenčního bydlení a že pomocí architektonické stavební regulace v něm lze vytvořit kvalitní místo k životu a současně zlepšit stav území (včetně například zajištění funkcí nefunkčních prvků USES).

Závěry z této studie byly následně promítnuty i do návrhu nového MPP. Návrh MPP pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona, zveřejněný v dubnu 2018, vymezoval na předmětných pozemcích zastavitelnou lokalitu **404/Pusté vinice pro obytné využití a s rozmezím podlažnosti 2 (1—2 NP) a strukturou 06 (zahradní město)**. Taková regulace by nepochybně umožnila kompletní revitalizaci daného území, včetně krajinných prvků, při realizaci umírněné obytné zástavby (např. formou zelené obytné krajiny, tj. jednotlivých rodinných domů urbanisticky vhodně zasazených do krajiny).

Zcela v rozporu s předchozím výše popsaným vývojem, jakož i závazky vyslovenými v rámci jednání s vlastníky, však Zastupitelstvo

MČ Praha Troja přijalo dne 24. 7. 2018 usnesení, jímž schválilo připomínky k návrhu MPP.

MČ Praha Troja v závěru své připomínky zaevidované pod č. 2905314 poukazuje na nutnost zpracování územní studie či regulačního plánu, bez kterých dle jejího názoru nelze souhlasit se zástavbou v dané lokalitě. Podatel se takové myšlenky nebrání a v případě stanovení zpracování územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, se zavazuje na této dokumentaci podílet. Na základě připomínek MČ Praha Troja nicméně došlo k úpravě návrhu MPP tak, že byla lokalita 404/Pusté Vinice vypuštěna a předmětné pozemky byly vymezeny jako součást nezastavitelné lokality 894/Nad Trójou.

Takový postup nicméně **zcela popírá výše uvedený kontinuální vývoj**, který směřoval ke koordinaci zájmů soukromých vlastníků se zájmy městských částí i hl. m. Prahy, a který by vytvořil podmínky pro zlepšení stavu území, a to jak z hlediska krajinného a rekreačního, tak z hlediska rezidenčního. Podatel jako vlastník dotčených pozemků tedy s aktuálním návrhem MPP nesouhlasí, což dále odůvodňuje následovně.

b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití

Aktuální návrh MPP v předmětné lokalitě navrhuje **čtvrťový park**. Podle čl. 85 textové části návrhu MPP má čtvrťový park plnit „úlohu významného místa pro rekreaci nemina pro obyvatele a návštěvníky dané části města a částí bezprostředně sousedících.“ Návrh MPP tedy zřejmě předpokládá, že se bude jednat o veřejně přístupné místo určené pro rekreaci obyvatel a návštěvníků dané lokality. V této souvislosti je nicméně nutné zdůraznit, že tyto pozemky jsou ve vlastnictví podatele a dalších soukromých osob. Zároveň návrh MPP **neobsahuje žádné nástroje k tomu, aby bylo zabezpečeno, že tento park v daném území skutečně bude vybudován**. Podatel jako soukromý vlastník je přitom oprávněn vykonávat své vlastnické právo v souladu s aktuálním stavem území a platnými právními předpisy, avšak nemůže být nucen, aby na svých soukromých pozemcích realizoval park, tedy zejména nemůže být bez dalšího nucen k tomu, aby provedl nezbytnou revitalizaci daného území, a aby na svých pozemcích strpěl pohyb cizích osob.

Současně navrhované funkční využití **neumožňuje podateli využít své pozemky jiným smysluplným způsobem** (např. pro zmiňovanou umírněnou obytnou výstavbu), který by přispěl k celkové revitalizaci a zlepšení stavu území. Výsledkem je tedy patová situace, kdy je dotčené území v k. ú. Troja zablokováno a dochází pouze ke **konzervaci nevyhovujícího stavu území**, který zahrnuje další degradaci zeleně, neprostupnost území a výskyt sociopatologických jevů.

Podatel v této souvislosti odkazuje i na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, z něhož vyplývá, že územní plán musí vycházet z **řádně zjištěného skutkového stavu týkajícího se dotčeného území**, jinak se může jednat o důvod pro zrušení výsledného opatření obecné povahy; „*Přestože nový územní plán s sebou ty své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území).*“ Územní plán tak v důsledku nedostatečně zjištěného skutkového stavu nemůže navrhnout takovou regulaci, která bude ve svém důsledku nerealizovatelná a povede pouze k blokádě území z hlediska dalšího rozvoje a prohlubování stávajícího nevyhovujícího stavu; „*Stejně tak je třeba dát za pravdu stěžovateli v tom, že vybudování subcentra Krasice v rozsahu zahrnujícím jeho výrobní areál bylo nerealizovatelné... Kasační soud uzavřel, ty popsaná situace pramení z nedostatečně zjištěného skutkového stavu ... Pokud odpůrce, navíc bez řádného odůvodnění, vymezil plánované subcentrum v rozsahu zahrnujícím stěžovatelův výrobní areál, aniž by vyřešil nesoulad mezi faktickým stavem a využitím daných ploch stanoveným novým územním plánem, nedosáhl tím realizovatelnosti subcentra v předvídaném rozsahu.*“

Dle podatele tedy návrh MPP nesmí ignorovat skutečnost, že předmětné pozemky jsou v soukromém vlastnictví podatele a dalších subjektů a že tedy zamýšlený čtvrtkový park nelze vybudovat bez součinnosti s vlastníky pozemků. Nový MPP by měl proto navrhnout takové řešení, které přispěje ke **zlepšení stavu dotčeného území a nikoliv ke konzervaci stávajícího nevyhovujícího stavu.**

Za regulaci, která by nepochybně zlepšila stav území, lze považovat i začlenění předmětných pozemků do zastavitelného obytného území a stanovení takových podmínek, které by umožnily celkovou revitalizaci a prostupnost území. Podateli by přitom postačovalo řešení obsažené v návrhu MPP pro společné jednání z roku 2018, tedy se stanovenou **podlažností 1—2 NP a strukturou zahradního města (06).**

Naopak aktuálně navržené řešení obsažené v návrhu MPP je dle podatele založeno na nesprávně zjištěném skutkovém stavu, nerespektuje závěry obsažené v *Územní rozvaze Troja - Velká skála* zpracované pro IPR v prosinci 2014, je zcela nerealizovatelné a ve svém důsledku je tak v rozporu jak se soukromými zájmy vlastníků pozemků, tak s veřejnými zájmy sledovanými hl.m. Prahou a městskými částmi.

c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

Z ustanovení § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona vyplývá, že návrh územního plánu musí být také v **souladu s cíli a úkoly územního plánování**, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Cíle a úkoly územního plánování jsou upraveny v § 18a § 19 stavebního zákona. Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Dále lze odkázat na ustanovení § 19 stavebního zákona, podle něhož je úkolem územního plánování také:

- a) zjišťovat a posuzovat stav území**, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území**, včetně urbanistické koncepce **s ohledem na hodnoty a podmínky území**,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika** s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Dle podatele je návrh MPP v části navrhuující na jeho pozemcích městský park v **rozporu s výše zmíněnými úkoly územního plánování** stanovenými v § 19 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona, neboť nebyl **dostatečně zjištěn a posouzen stav území a jeho hodnoty** a MPP navrhuje **nerealizovatelnou koncepci rozvoje území** (obdobný závěr vyplývá také z již citovaného rozsudku Nejvyššího právního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53).

d) Nepřiměřenost navrhované regulace

Podatel dále připomíná, že v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98) je jedním z kroků algoritmu přezkumu opatření obecné povahy také jeho přiměřenost (proporcionalita). V rámci tohoto kroku se především zkoumá, zda napadená regulace **vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl** (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout **jiným prostředkem** (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty **co nejméně** (kritérium minimalizace zásahů);

v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je **následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli** (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Dle podatele regulace obsažená v návrhu MPP výše uvedený požadavek přiměřenosti **nesplňuje**. Je tomu tak z důvodu, že především vůbec nesplňuje kritérium vhodnosti, neboť **vůbec neumožňuje dosáhnout sledovaného cíle**. Jak bylo totiž uvedeno již výše, navrhované vytvoření čtvrtového parku na pozemcích podatele a celková revitalizace území je zcela nerealizovatelné, tudíž bez součinnosti podatele a dalších soukromých vlastníků zde zamýšlený park nikdy nevznikne. Dále návrh MPP nesplňuje ani kritérium potřebnosti, neboť zamýšlenou rekreační funkci území by bylo možné dosáhnout lépe jiným prostředkem, a to právě prostřednictvím zahrnutí dotčených pozemků do zastavitelného obytného území a vytvoření podmínek pro naplňování rekreační funkce území, realizaci udržované zeleně apod.

Jak dále vyplývá například z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, v rámci posuzování přiměřenosti (proporcionality) územního plánu je nutné zkoumat i to, zda je zásah do vlastnického činěn **nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle**. V daném případě je v návrhu MPP severně od pozemků dotčených touto námítkou vymezena nová zastavitelná obytná plocha 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, která pro zpracovatele návrhu MPP evidentně nebyla problematická. Předmětné území (zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele) bylo přitom **jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja — Velká skála**, zpracované pro IPR v roce 2014. Tato studie přitom dospěla k závěru o **vhodnosti výstavbě v této lokalitě jako celku**. Není proto žádného důvodu činit rozdíly mezi pozemky v ploše 411/116/2194 a pozemky podatele, které na tuto plochu logicky navazují. V této souvislosti je dále nutné zdůraznit, že při posuzování přiměřenosti návrhu MPP není podstatné, že již platný UPSU vymezuje předmětné pozemky jako součást nezastavitelného území. Jak totiž bylo dovoženo v judikatuře správních soudů; „Je-/i přijímán **zcela nový** územní plán, je nutno vycházet z toho, že **upravuje nově** (byť v některých případně shodně jako územní plán dřívější) práva a povinnosti těch, kdož mají vztah mezi svou právní sférou a územím, jež je územním plánem regulováno. Samotné stěhování určitého parametru v územním plánu tedy **nevylučuje možnost zkrácení na právech subjektu**, jemuž svědčí subjektivní právo k regulovanému území, a to i s ohledem na komplexní posouzení všech změn, kdy důvody pro onen dílčí parametr mohou být i jiné, a jiné může být posouzení dotčení na právech subjektu.“ (rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. 6. 2019, č. j. 76 A 7/2018-66).

Návrh MPP je návrhem zcela nového územního plánu, který má nově posoudit vhodnost a potřebnost, jakož i proveditelnost, záměru čtvrtového parku na pozemcích podatele a dalších vlastníků. **Z všech výše uvedených důvodů má tedy podatel za to, že návrh MPP v aktuálně navržené podobě by znamenal nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva.**

e) Vhodnost obytné zástavby v dané lokalitě

Podatel dále blíže podrobněji odůvodňuje, z jakých důvodů je vymezení zastavitelné obytné plochy na předmětných pozemcích vhodné. Vhodnost obytné zástavby v této lokalitě vyplývá jak z hlediska **historického**, tak z hlediska **krajinného a urbanistického**.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století, přičemž místo bylo vymezeno k zastavění již v roce 1931 v Přehledném regulačním a zastavovacím plánu Prahy od Státní regulační komise. Úvahy o zastavění lokality probíhaly i po roce 1989, kdy bylo vypracováno několik urbanistických studií, které území také doporučily k výstavbě. Konkrétně například studie od kolektivu Valtr, Mrázek, Malinský (1994) nebo ADNS a Hoffmann Rajniš (2004).

Co se týče krajinného a přírodního pohledu, dotčeným územím prochází regionální biokoridor a lokalita částečně zasahuje do Přírodního parku Drahaň — Troja. Jižní část je tvořena zarostlými a zpustlými sady, které jsou neprostupné a v noci nebezpečné. Návrh MPP navrhuje budoucí rekreační a přírodní využití lokality, to ale není reálné kvůli složité a roztržité majetkové struktuře, v rámci které je většina pozemků v rukou soukromých vlastníků. Je **ve veřejném zájmu zlepšovat bezpečnost a prostupnost lokality**, stejně tak je ve veřejném zájmu rozvíjet její rekreační a krajinný potenciál. Tento zájem ovšem není v rozporu s částečnou zástavbou lokality. Právě naopak, při transformaci území vznikne nová obytná lokalita, která bude impulsem pro zkulturnění a revitalizaci okolních sadů a zelených ploch.

Z hlediska urbanistického lze uvést, že rezidenční výstavba vilové čtvrti pomůže propojit enklávu domů na okraji louky Pod Velkou Skálou, zahrádkovou osadu na jihovýchodě území a novou výstavbou Velká Skála na severu území. Tato výstavba **ucelí charakter území a propojí novými cestami v současnosti oddělené urbánní fragmenty**.

V této souvislosti je vhodné zmínit také **aspekt výstavby na terénním zlomu**, což je v případě Prahy obvyklým jevem, jelikož podobně vznikly i historické vilové čtvrti Baba, Hanspaulka nebo Ořechovka. Tyto vilové čtvrti také vyrůstaly shodou okolností většinou na místech, kde byly předtím sady nebo vinice. Nízkopodlažní

zástavba je proto v podobných lokalitách **obvyklá a souzní s přírodním charakterem místa.**

Podatel dále opětovně poukazuje na skutečnost, že severně od pozemků dotčených touto námitkou návrh MPP počítá s vymezením nové zastavitelné obytné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála na území MC Praha 8. Pozemky podatele na uvedenou lokalitu bezprostředně navazují, tudíž se logicky nabízí rozšíření zastavitelného území i tímto směrem, obzvláště pokud bylo území jako celek řešeno 1 v rámci zmiňované Územní rozvahy Troja — Velká skála.

Lze tedy shrnout, že dané území bylo vymezené k zastavění už v roce 1931, přičemž na vhodnosti jeho zastavění území se shodla řada studií vypracovaná po roce 1989 od renomovaných architektů. Nová zástavba v lokalitě může být impulzem pro revitalizaci okolní krajiny, která je v současnosti neprostupná a problematická a nová zástavba pomůže scelit území, které je nyní fragmentované. Výstavba v tomto místě, která by logicky navazovala na transformační plochu 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, by pak byla srovnatelná se staršími pražskými vilovými čtvrtěmi, tudíž tato zástavba je v Praze obvyklá.

V. Závěr

Ze všech výše uvedených důvodů tedy podatel nesouhlasí s tím, aby jeho výše uvedené pozemky k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtého parku. **Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím,** které ve všech ohledech přispěje ke zlepšení stávajícího nevyhovujícího stavu dané lokality.

Podatel současně uvádí, že v případě, že bude jeho námitce vyhověno, a jeho pozemky budou vymezeny jako součást zastavitelného obytného území, jak předpokládal původní návrh MPP, je připraven podílet se spolu s dalšími vlastníky na kompletní revitalizaci daného území. Jedná de zejména o:

- regeneraci veškerých významných krajinných prvků;
- vytvoření funkční přírodní rekreační zóny, včetně zachování jejího zpřístupnění veřejnosti;
- vybudování prvků posilujících rekreační funkci území (dětské hřiště, workoutové hřiště, ohniště, komunitní altány apod.)

V případě stanovení územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, je podatel připraven podílet se i na jejich zpracování.

Podatel závěrem sděluje, že je připraven jednat o podobě a budoucím využití předmětné lokality s hl. m. Praha a jeho orgány i mimo proces pořizování MPP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Transformační plochy s obytným využitím vymezené v tomto území v návrhu MPP pro SPJ byly zrušeny na základě požadavku MČ Praha -Troja a dohody s dotčeným orgánem OCP MHMP o enklávách otevřené krajiny. Dle dosavadního ÚP SÚ je pozemek součástí nezastavitelné plochy PS - sady, zahrady a vinice. Vymezením nezastavitelné rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrtového parku v MPP tedy nedochází ke změně regulace na pozemku podatele a proto ani k zásahu do jeho práv. Podateli nespědí veřejné subjektivní právo, aby byla na jeho pozemku vymezena plocha s funkčním využitím dle jeho představ, konkrétně plocha zastavitelná. Takové subjektivní právo nezaložila podateli ani skutečnost, že v návrhu MPP ke společnému byla na pozemku podatele vymezena zastavitelná plocha s obytným využitím. S výstupy jednotlivých fází pořizování územního plánu zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob. Judikatura potvrdila, že z existence řešení navrhovaných v jednotlivých fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat ani závaznou správní praxi, která by měla jakkoliv omezovat další úpravy v dalších fázích pořizování. Podatel dále namítá nepřiměřenost regulace svého pozemku. K tomu pořizovatel uvádí, že v souladu s ustálenou judikaturou je k této námitce nutné přistupovat v kontextu

práva obce na samosprávu. Obci zásadně náleží právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ v zákonem vymezených mantinelech. V posuzovaném případě se nejedná o excesivní nebo nijak neodůvodněný, příp. diskriminační, zásah, ale o zásah odůvodněný ochranou jiných veřejných zájmů. Podatel dovozuje nepřiměřenost zásahu z toho, že na předmětném pozemku nebyla vymezena plocha umožňující výstavbu. K tomu je primárně nutné opětovně zdůraznit, že vymezením rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrťového parku fakticky nedochází k žádnému (natož nepřiměřenému) zásahu do vlastnického práva podatele, neboť na jeho pozemku byla již v dosavadním ÚP SÚ vymezena nezastavitelná plocha PS - sady, zahrady a vinice. Dále pořizovatel uvádí, že koncepce MPP preferuje využití vnitřního potenciálu města v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. To je rovněž v souladu s cílem územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona, jímž je ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Podatel odkazuje na vymezení nové zastavitelné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála a dovozuje neproporcionalitu regulace svého pozemku i z toho, že území zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele, bylo jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja – Velká skála, zpracované pro IPR v roce 2014. Podatel však opomíjí, že naprostá většina pozemků, které byly předmětem uvedené "Územní rozvahy" a jsou v MPP vymezeny jako zastavitelné, byla vesměs vymezena jako zastavitelná již v dosavadním ÚP SÚ. Nejedná se tedy o nijak diskriminační ani svévolný přístup k podateli. To, že se pořizovatel prozatím nerozhodl vymežit jako zastavitelné další pozemky, u nichž to "Územní rozvaha" vyhodnotila jako možné či potenciálně vhodné, nepředstavuje v kontextu výše uvedených skutečností žádný, tím méně neproporcionální zásah do práv podatele. Nejde také o nerealizovatelné či nemožné z řešení. Samotná skutečnost, že je pozemek vymezen jako plocha čtvrťového parku neznamena, že by jeho jediné přípustné využití spočívalo v klasické, veřejně přístupné parkové ploše. Pro účely Metropolitního plánu je městský park zastřešující pojem pro nestavební část zastavitelného území, tj. nestavební blok nebo soubor nestavebních bloků dle PSP, pouze zpravidla avšak nikoliv výlučně veřejně přístupný, s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými v individuálních podmínkách (typ struktury, hierarchie atd.). Součástí předmětných ploch mohou být i soukromé zahrady. Kromě toho není v rozporu se zákonem, pokud obec projeví zájem na vytvoření veřejného prostranství tím, že je vymezí v územním plánu. Žádné právní ustanovení nevyžaduje, aby dal vlastník soukromého pozemku souhlas k vymezení funkční plochy veřejného prostranství v územním plánu. Jeho případný nesouhlas může mít vliv na následné kroky, které obec při realizaci veřejného prostranství činí, sám o sobě však nezpůsobuje nezákonnost územního plánu. Nepříléhavý je i odkaz

podatele rozsudek NSS na dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, neboť v odkazované věci regulace obsažená v ÚPD předpokládala významnou změnu způsobu využití dotčeného pozemku, která nebyla podložena řádným zjištěním skutkového stavu, zatímco ve věci podatele jde naopak o zachování současného způsobu regulace.

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

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

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

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

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

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

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Námitka

ID 3008623

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2344

Podatel | **Advokátní kancelář Petrásek & Slepíčka s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09V7K3D

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 1 právnická osoba a 5 fyzických osob – viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008625

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2344

Podatel | **Advokátní kancelář Petrásek & Slepíčka s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09V7K3D

Lokalita | 937

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Věc: Námítka proti nezahrnutí pozemkové parcely parc. č. 238/27 v kat. území Pitkovice do územního plánu jakožto pozemku stavebního charakteru

Text vyjádření:

Tímto podáváme, jakožto spoluvlastníci, pozemkové parcely parc. č. 238/27 v kat. území Pitkovice do územního plánu jakožto stavebního pozemku. Zahrnutí parcely č. 238/27 v katastrálním území Pitkovice a celé oblasti „Pitkovice – západ“, která byla vymezena v rámci připomínek k návrhu Metropolitního plánu, do rozvojových ploch, tak jak to bylo požadováno MČ Praha 22 v červnu 2018.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Námítka je postavena na hledání urbanisticky vyváženého, kompromisního řešení vdaném území tak, aby byl naplněn veřejný zájem, ochrana přírody i potřeby soukromých vlastníků a s přihlédnutím k tomu, že lokalita zároveň představuje prakticky poslední možnost udržitelného rozvoje Pitkovic v budoucnosti.

1. Naplnění veřejného zájmu spatřujeme především ve vyřešení stávající nevyhovující dopravní situace, kdy je veškerá tranzitní doprava včetně linky autobusů MHD z Prahy 4 - Háje směrem do Uhřetěvsi vedena přes centrum Pitkovic. Komunikace má nevyhovující parametry a její profil v některých místech dosahuje celkové šíře jen 5 m. V rámci rozvojového území se počítá s vybudováním kruhových objezdů, které by tuto tranzitní dopravu odvedly z centra Pitkovic z ulice Žampionová přímo na ulici K dálnici.

2. Dalším výrazným přínosem daného návrhu je také to, že je v něm počítáno s plochami pro veřejnou vybavenost. V rozvojovém území by mělo vzniknout náměstí, které ve stávající podobě v Pitkovicích naprosto chybí a také je uvažováno s rezervou ploch pro mateřskou školu, pro 1. stupeň základní školy a adekvátním rozsahem zelených ploch.

3. Návrh také umožní naplnění potřeb soukromých vlastníků pozemků vdané lokality v souladu s řešením, které prakticky jednohlasně prošlo hlasováním zastupitelstva MČ Praha 22 dne 20.6.2018.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Podle dosavadního ÚP SÚ má pozemek parc. č. 238/27 v k. ú. Pitkovice stanovené funkční využití OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny, přičemž dle evidence katastru nemovitostí se jedná o ornou půdu spadající do zemědělského půdního fondu s nejvyšší I. třídou ochrany (BPEJ 21100). V rámci pořizování Metropolitního plánu nebyl prokázán takový veřejný zájem na jeho zastavění, který by převážil nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Návrh Metropolitního plánu proto v souladu se zásadou kontinuity navazuje na funkční využití dle dosavadního ÚP SÚ a zařazuje daný pozemek do stabilizované nezastavitelné lokality 937/Křeslice – Benice s typem struktury zemědělská krajina v rovině, způsob využití nezastavitelná produkční.

Zásah do práv vlastníků nelze v předmětném případě dovodit, neboť nedochází ke změně funkčního využití pozemku, ale k zachování tzv. status quo. Tento postup je plně v souladu se zásadou kontinuity územního plánování.

Podatel odůvodňuje svůj požadavek zejména potřebou řešení dopravní situace, vybudování veřejné vybavenosti a celkovým rozvojem lokality „Pitkovice – západ“. K tomu je však nutno uvést, že deklarované přínosy, jako jsou nové komunikace, náměstí či veřejná vybavenost, jsou navrhovány v území, které je prostorově oddělené od stávající urbanistické struktury Pitkovic. Takto koncipovaný rozvoj nelze považovat za efektivní ani urbanisticky vhodný z hlediska naplnění veřejného zájmu, neboť by vedl ke vzniku izolovaného rozvojového celku bez přímé vazby na kompaktní zástavbu.

Dotčený pozemek nenavazuje na souvisle zastavěné území a jeho zařazení mezi zastavitelné plochy by představovalo extenzivní rozšiřování sídla do volné krajiny. Takový postup je v rozporu se základní koncepcí MPP, která směřuje k omezení rozrůstání města do otevřené krajiny, a naopak preferuje využití vnitřních rezerv a transformaci stávajících zastavitelných ploch.

Skutečnost, že obdobný požadavek byl v minulosti uplatněn městskou částí Praha 22, není sama o sobě důvodem pro jeho akceptaci. Územní plánování je procesem, v němž jsou jednotlivé záměry posuzovány komplexně a ve vzájemných souvislostech, přičemž je nutné poměřovat veřejné i soukromé zájmy v území. V daném případě přitom nebyl v rámci pořizování MPP shledán převažující zájem na rozvoji území nad veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu.

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

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

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

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

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

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

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

Námitka

ID 3008628

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2345

Podatel | **KRŠKA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0978ZOI

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námitky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

I. Obsah námitky

Podatel nesouhlasí s tím, aby byly jeho pozemky parc. č. 482/8, k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtového parku. Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím.

II. Území dotčené námitkou

Výše uvedené pozemky v k. ú. Troja, které jsou součástí lokality 894/Nad Trojou.

III. Údaje 2 katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele

Podatel je spoluvlastníkem výše uvedených pozemků, zapsaných na LV č. 3809 v k. ú. Troja.

Odůvodnění

IV. Odůvodnění námitky

a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace

Předmětné pozemky představují rozsáhlé území (cca 30 ha), přičemž jsou výhradně v soukromém vlastnictví fyzických a právnických osob. Současný stav území je **nevyhovující**, neboť velký podíl zelených ploch tvoří neperspektivní, neudržovaná a neproniknutelná zeleň,

kteřá vytváří prostor pro černé skládky a poskytuje útočiště pro sociálně nepřizpůsobivé a osoby a s tím spojené společensky nebezpečné jevy.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století (k tomu viz níže bod e) těchto námítek). V roce 2005 byla vlastníky pozemků zpracována Zpráva o devastaci usněmi v prostoru terasy Velká skála, k. ú. Troja, která již tehdy poukazovala na **nevyhovující stav území** způsobený nesouladem mezi zájmy vlastníků pozemků a platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚPSÚ“).

Dne 6. 5. 2008 přijalo Zastupitelstvo MC Praha Troja usnesení č. 103, jímž byl schválen návrh na pořízení změny ÚPSÚ v lokalitě pod Havránkou, směřující k možnosti umístění umírněné obytné zástavby na dotčených pozemcích.

V lednu 2013 podepsal starosta MC Praha Troja a vlastníci pozemků společné prohlášení, které zahájilo proces vzájemného porozumění mezi MČ a vlastníky pozemků. Vlastníci vyšli vstříc snaze MC o částečnou revitalizaci území (tzv. Vackova sadu) a zároveň bylo sděleno, že území bude komplexně řešeno z hlediska krajinného, rekreačního a rezidenčního.

Dne 14. 11. 2013 bylo v rámci připomínek k návrhu zadání nového MPP přijato usnesení Zastupitelstva MC Praha Troja č. 94, které žádá Institut plánování a rozvoje (dále jen „IPR“) o zpracování koncepční rozvahy na využití předmětného území.

Studie „**Územní rozvaha Troja — Velká skála**“ byla pro IPR zpracována v prosinci 2014. V této studii byl konstatován jednak stávající nevyhovující stav území, jednak byl vysloven závěr, že území má potenciál kvalitního residenčního bydlení a že pomocí architektonické stavební regulace v něm lze vytvořit kvalitní místo k životu a současně zlepšit stav území (včetně například zajištění funkcí nefunkčních prvků USES).

Závěry z této studie byly následně promítnuty i do návrhu nového MPP. Návrh MPP pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona, zveřejněný v dubnu 2018, vymezoval na předmětných pozemcích zastavitelnou lokalitu **404/Pusté vinice pro obytné využití a s rozmezím podlažnosti 2 (1—2 NP) a strukturou 06 (zahradní město)**. Taková regulace by nepochybně umožnila kompletní revitalizaci daného území, včetně krajinných prvků, při realizaci umírněné obytné zástavby (např. formou zelené obytné krajiny, tj. jednotlivých rodinných domů urbanisticky vhodně zasazených do krajiny).

Zcela v rozporu s předchozím výše popsaným vývojem, jakož i závazky vyslovenými v rámci jednání s vlastníky, však Zastupitelstvo

MČ Praha Troja přijalo dne 24. 7. 2018 usnesení, jímž schválilo připomínky k návrhu MPP.

MČ Praha Troja v závěru své připomínky zaevidované pod č. 2905314 poukazuje na nutnost zpracování územní studie či regulačního plánu, bez kterých dle jejího názoru nelze souhlasit se zástavbou v dané lokalitě. Podatel se takové myšlenky nebrání a v případě stanovení zpracování územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, se zavazuje na této dokumentaci podílet. Na základě připomínek MČ Praha Troja nicméně došlo k úpravě návrhu MPP tak, že byla lokalita 404/Pusté Vinice vypuštěna a předmětné pozemky byly vymezeny jako součást nezastavitelné lokality 894/Nad Trójou.

Takový postup nicméně **zcela popírá výše uvedený kontinuální vývoj**, který směřoval ke koordinaci zájmů soukromých vlastníků se zájmy městských částí i hl. m. Prahy, a který by vytvořil podmínky pro zlepšení stavu území, a to jak z hlediska krajinného a rekreačního, tak z hlediska rezidenčního. Podatel jako vlastník dotčených pozemků tedy s aktuálním návrhem MPP nesouhlasí, což dále odůvodňuje následovně.

b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití

Aktuální návrh MPP v předmětné lokalitě navrhuje **čtvrťový park**. Podle čl. 85 textové části návrhu MPP má čtvrťový park plnit „úlohu významného místa pro rekreaci nemina pro obyvatele a návštěvníky dané části města a částí bezprostředně sousedících.“ Návrh MPP tedy zřejmě předpokládá, že se bude jednat o veřejně přístupné místo určené pro rekreaci obyvatel a návštěvníků dané lokality. V této souvislosti je nicméně nutné zdůraznit, že tyto pozemky jsou ve vlastnictví podatele a dalších soukromých osob. Zároveň návrh MPP **neobsahuje žádné nástroje k tomu, aby bylo zabezpečeno, že tento park v daném území skutečně bude vybudován**. Podatel jako soukromý vlastník je přitom oprávněn vykonávat své vlastnické právo v souladu s aktuálním stavem území a platnými právními předpisy, avšak nemůže být nucen, aby na svých soukromých pozemcích realizoval park, tedy zejména nemůže být bez dalšího nucen k tomu, aby provedl nezbytnou revitalizaci daného území, a aby na svých pozemcích strpěl pohyb cizích osob.

Současně navrhované funkční využití **neumožňuje podateli využít své pozemky jiným smysluplným způsobem** (např. pro zmiňovanou umírněnou obytnou výstavbu), který by přispěl k celkové revitalizaci a zlepšení stavu území. Výsledkem je tedy patová situace, kdy je dotčené území v k. ú. Troja zablokováno a dochází pouze ke **konzervaci nevyhovujícího stavu území**, který zahrnuje další degradaci zeleně, neprostupnost území a výskyt sociopatologických jevů.

Podatel v této souvislosti odkazuje i na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, z něhož vyplývá, že územní plán musí vycházet z **řádně zjištěného skutkového stavu týkajícího se dotčeného území**, jinak se může jednat o důvod pro zrušení výsledného opatření obecné povahy; „*Přestože nový územní plán s sebou ty své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území).*“ Územní plán tak v důsledku nedostatečně zjištěného skutkového stavu nemůže navrhnout takovou regulaci, která bude ve svém důsledku nerealizovatelná a povede pouze k blokádě území z hlediska dalšího rozvoje a prohlubování stávajícího nevyhovujícího stavu; „*Stejně tak je třeba dát za pravdu stěžovateli v tom, že vybudování subcentra Krasice v rozsahu zahrnujícím jeho výrobní areál bylo nerealizovatelné... Kasační soud uzavřel, ty popsaná situace pramení z nedostatečně zjištěného skutkového stavu ... Pokud odpůrce, navíc bez řádného odůvodnění, vymezil plánované subcentrum v rozsahu zahrnujícím stěžovatelův výrobní areál, aniž by vyřešil nesoulad mezi faktickým stavem a využitím daných ploch stanoveným novým územním plánem, nedosáhl tím realizovatelnosti subcentra v předvídaném rozsahu.*“

Dle podatele tedy návrh MPP nesmí ignorovat skutečnost, že předmětné pozemky jsou v soukromém vlastnictví podatele a dalších subjektů a že tedy zamýšlený čtvrtkový park nelze vybudovat bez součinnosti s vlastníky pozemků. Nový MPP by měl proto navrhnout takové řešení, které přispěje ke **zlepšení stavu dotčeného území a nikoliv ke konzervaci stávajícího nevyhovujícího stavu**.

Za regulaci, která by nepochybně zlepšila stav území, lze považovat i začlenění předmětných pozemků do zastavitelného obytného území a stanovení takových podmínek, které by umožnily celkovou revitalizaci a prostupnost území. Podateli by přitom postačovalo řešení obsažené v návrhu MPP pro společné jednání z roku 2018, tedy se stanovenou **podlažností 1—2 NP a strukturou zahradního města (06)**.

Naopak aktuálně navržené řešení obsažené v návrhu MPP je dle podatele založeno na nesprávně zjištěném skutkovém stavu, nerespektuje závěry obsažené v *Územní rozvaze Troja - Velká skála* zpracované pro IPR v prosinci 2014, je zcela nerealizovatelná a ve svém důsledku je tak v rozporu jak se soukromými zájmy vlastníků pozemků, tak s veřejnými zájmy sledovanými hl.m. Prahou a městskými částmi.

c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

Z ustanovení § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona vyplývá, že návrh územního plánu musí být také v **souladu s cíli a úkoly územního plánování**, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Cíle a úkoly územního plánování jsou upraveny v § 18a § 19 stavebního zákona. Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Dále lze odkázat na ustanovení § 19 stavebního zákona, podle něhož je úkolem územního plánování také:

- a) zjišťovat a posuzovat stav území**, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území**, včetně urbanistické koncepce **s ohledem na hodnoty a podmínky území**,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika** s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Dle podatele je návrh MPP v části navrhuující na jeho pozemcích městský park v **rozporu s výše zmíněnými úkoly územního plánování** stanovenými v § 19 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona, neboť nebyl **dostatečně zjištěn a posouzen stav území a jeho hodnoty** a MPP navrhuje **nerealizovatelnou koncepci rozvoje území** (obdobný závěr vyplývá také z již citovaného rozsudku Nejvyššího právního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53).

d) Nepřiměřenost navrhované regulace

Podatel dále připomíná, že v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98) je jedním z kroků algoritmu přezkumu opatření obecné povahy také jeho přiměřenost (proporcionalita). V rámci tohoto kroku se především zkoumá, zda napadená regulace **vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl** (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout **jiným prostředkem** (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty **co nejméně** (kritérium minimalizace zásahů);

v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je **následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli** (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Dle podatele regulace obsažená v návrhu MPP výše uvedený požadavek přiměřenosti **nesplňuje**. Je tomu tak z důvodu, že především vůbec nesplňuje kritérium vhodnosti, neboť **vůbec neumožňuje dosáhnout sledovaného cíle**. Jak bylo totiž uvedeno již výše, navrhované vytvoření čtvrtového parku na pozemcích podatele a celková revitalizace území je zcela nerealizovatelné, tudíž bez součinnosti podatele a dalších soukromých vlastníků zde zamýšlený park nikdy nevznikne. Dále návrh MPP nesplňuje ani kritérium potřebnosti, neboť zamýšlenou rekreační funkci území by bylo možné dosáhnout lépe jiným prostředkem, a to právě prostřednictvím zahrnutí dotčených pozemků do zastavitelného obytného území a vytvoření podmínek pro naplňování rekreační funkce území, realizaci udržované zeleně apod.

Jak dále vyplývá například z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, v rámci posuzování přiměřenosti (proporcionality) územního plánu je nutné zkoumat i to, zda je zásah do vlastnického činěn **nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle**. V daném případě je v návrhu MPP severně od pozemků dotčených touto námítkou vymezena nová zastavitelná obytná plocha 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, která pro zpracovatele návrhu MPP evidentně nebyla problematická. Předmětné území (zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele) bylo přitom **jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja — Velká skála**, zpracované pro IPR v roce 2014. Tato studie přitom dospěla k závěru o **vhodnosti výstavbě v této lokalitě jako celku**. Není proto žádného důvodu činit rozdíly mezi pozemky v ploše 411/116/2194 a pozemky podatele, které na tuto plochu logicky navazují. V této souvislosti je dále nutné zdůraznit, že při posuzování přiměřenosti návrhu MPP není podstatné, že již platný UPSU vymezuje předmětné pozemky jako součást nezastavitelného území. Jak totiž bylo dovoženo v judikatuře správních soudů; *„Je-/i přijímán zcela nový územní plán, je nutno vycházet z toho, že upravuje nově (byť v některých případně shodně jako územní plán dřívější) práva a povinnosti těch, kdož mají vztah mezi svou právní sférou a územím, jež je územním plánem regulováno. Samotné stěhování určitého parametru v územním plánu tedy nevylučuje možnost zkrácení na právech subjektu, jemuž svědčí subjektivní právo k regulovanému území, a to i s ohledem na komplexní posouzení všech změn, kdy důvody pro onen dílčí parametr mohou být i jiné, a jiné může být posouzení dotčení na právech subjektu.“* (rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. 6. 2019, č. j. 76 A 7/2018-66).

Návrh MPP je návrhem zcela nového územního plánu, který má nově posoudit vhodnost a potřebnost, jakož i proveditelnost, záměru čtvrtového parku na pozemcích podatele a dalších vlastníků. **Z všech výše uvedených důvodů má tedy podatel za to, že návrh MPP v aktuálně navržené podobě by znamenal nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva.**

e) Vhodnost obytné zástavby v dané lokalitě

Podatel dále blíže podrobněji odůvodňuje, z jakých důvodů je vymezení zastavitelné obytné plochy na předmětných pozemcích vhodné. Vhodnost obytné zástavby v této lokalitě vyplývá jak z hlediska **historického**, tak z hlediska **krajinného a urbanistického**.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století, přičemž místo bylo vymezeno k zastavění již v roce 1931 v Přehledném regulačním a zastavovacím plánu Prahy od Státní regulační komise. Úvahy o zastavění lokality probíhaly i po roce 1989, kdy bylo vypracováno několik urbanistických studií, které území také doporučily k výstavbě. Konkrétně například studie od kolektivu Valtr, Mrázek, Malinský (1994) nebo ADNS a Hoffmann Rajniš (2004).

Co se týče krajinného a přírodního pohledu, dotčeným územím prochází regionální biokoridor a lokalita částečně zasahuje do Přírodního parku Drahaň — Troja. Jižní část je tvořena zarostlými a zpustlými sady, které jsou neprostupné a v noci nebezpečné. Návrh MPP navrhuje budoucí rekreační a přírodní využití lokality, to ale není reálné kvůli složité a roztržité majetkové struktuře, v rámci které je většina pozemků v rukou soukromých vlastníků. Je **ve veřejném zájmu zlepšovat bezpečnost a prostupnost lokality**, stejně tak je ve veřejném zájmu rozvíjet její rekreační a krajinný potenciál. Tento zájem ovšem není v rozporu s částečnou zástavbou lokality. Právě naopak, při transformaci území vznikne nová obytná lokalita, která bude impulsem pro zkulturnění a revitalizaci okolních sadů a zelených ploch.

Z hlediska urbanistického lze uvést, že rezidenční výstavba vilové čtvrti pomůže propojit enklávu domů na okraji louky Pod Velkou Skálou, zahrádkovou osadu na jihovýchodě území a novou výstavbou Velká Skála na severu území. Tato výstavba **ucelí charakter území a propojí novými cestami v současnosti oddělené urbánní fragmenty**.

V této souvislosti je vhodné zmínit také **aspekt výstavby na terénním zlomu**, což je v případě Prahy obvyklým jevem, jelikož podobně vznikly i historické vilové čtvrti Baba, Hanspaulka nebo Ořechovka. Tyto vilové čtvrti také vyrůstaly shodou okolností většinou na místech, kde byly předtím sady nebo vinice. Nízkopodlažní

zástavba je proto v podobných lokalitách **obvyklá a souzní s přírodním charakterem místa.**

Podatel dále opětovně poukazuje na skutečnost, že severně od pozemků dotčených touto námitkou návrh MPP počítá s vymezením nové zastavitelné obytné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála na území MC Praha 8. Pozemky podatele na uvedenou lokalitu bezprostředně navazují, tudíž se logicky nabízí rozšíření zastavitelného území i tímto směrem, obzvláště pokud bylo území jako celek řešeno 1 v rámci zmiňované Územní rozvahy Troja — Velká skála.

Lze tedy shrnout, že dané území bylo vymezené k zastavění už v roce 1931, přičemž na vhodnosti jeho zastavění území se shodla řada studií vypracovaná po roce 1989 od renomovaných architektů. Nová zástavba v lokalitě může být impulzem pro revitalizaci okolní krajiny, která je v současnosti neprostupná a problematická a nová zástavba pomůže scelit území, které je nyní fragmentované. Výstavba v tomto místě, která by logicky navazovala na transformační plochu 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, by pak byla srovnatelná se staršími pražskými vilovými čtvrtěmi, tudíž tato zástavba je v Praze obvyklá.

V. Závěr

Ze všech výše uvedených důvodů tedy podatel nesouhlasí s tím, aby jeho výše uvedené pozemky k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtého parku. **Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím,** které ve všech ohledech přispěje ke zlepšení stávajícího nevyhovujícího stavu dané lokality.

Podatel současně uvádí, že v případě, že bude jeho námitce vyhověno, a jeho pozemky budou vymezeny jako součást zastavitelného obytného území, jak předpokládal původní návrh MPP, je připraven podílet se spolu s dalšími vlastníky na kompletní revitalizaci daného území. Jedná de zejména o:

- regeneraci veškerých významných krajinných prvků;
- vytvoření funkční přírodní rekreační zóny, včetně zachování jejího zpřístupnění veřejnosti;
- vybudování prvků posilujících rekreační funkci území (dětské hřiště, workoutové hřiště, ohniště, komunitní altány apod.)

V případě stanovení územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, je podatel připraven podílet se i na jejich zpracování.

Podatel závěrem sděluje, že je připraven jednat o podobě a budoucím využití předmětné lokality s hl. m. Praha a jeho orgány i mimo proces pořizování MPP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Transformační plochy s obytným využitím vymezené v tomto území v návrhu MPP pro SPJ byly zrušeny na základě požadavku MČ Praha -Troja a dohody s dotčeným orgánem OCP MHMP o enklávách otevřené krajiny. Dle dosavadního ÚP SÚ je pozemek součástí nezastavitelné plochy PS - sady, zahrady a vinice. Vymezením nezastavitelné rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrtového parku v MPP tedy nedochází ke změně regulace na pozemku podatele a proto ani k zásahu do jeho práv. Podateli nespědí veřejné subjektivní právo, aby byla na jeho pozemku vymezena plocha s funkčním využitím dle jeho představ, konkrétně plocha zastavitelná. Takové subjektivní právo nezaložila podateli ani skutečnost, že v návrhu MPP ke společnému byla na pozemku podatele vymezena zastavitelná plocha s obytným využitím. S výstupy jednotlivých fází pořizování územního plánu zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob. Judikatura potvrdila, že z existence řešení navrhovaných v jednotlivých fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat ani závaznou správní praxi, která by měla jakkoliv omezovat další úpravy v dalších fázích pořizování. Podatel dále namítá nepřiměřenost regulace svého pozemku. K tomu pořizovatel uvádí, že v souladu s ustálenou judikaturou je k této námitce nutné přistupovat v kontextu

práva obce na samosprávu. Obci zásadně náleží právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ v zákonem vymezených mantinelech. V posuzovaném případě se nejedná o excesivní nebo nijak neodůvodněný, příp. diskriminační, zásah, ale o zásah odůvodněný ochranou jiných veřejných zájmů. Podatel dovozuje nepřiměřenost zásahu z toho, že na předmětném pozemku nebyla vymezena plocha umožňující výstavbu. K tomu je primárně nutné opětovně zdůraznit, že vymezením rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrtového parku fakticky nedochází k žádnému (natož nepřiměřenému) zásahu do vlastnického práva podatele, neboť na jeho pozemku byla již v dosavadním ÚP SÚ vymezena nezastavitelná plocha PS - sady, zahrady a vinice. Dále pořizovatel uvádí, že koncepce MPP preferuje využití vnitřního potenciálu města v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. To je rovněž v souladu s cílem územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona, jímž je ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Podatel odkazuje na vymezení nové zastavitelné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála a dovozuje neproporcionalitu regulace svého pozemku i z toho, že území zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele, bylo jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja – Velká skála, zpracované pro IPR v roce 2014. Podatel však opomíjí, že naprostá většina pozemků, které byly předmětem uvedené "Územní rozvahy" a jsou v MPP vymezeny jako zastavitelné, byla vesměs vymezena jako zastavitelná již v dosavadním ÚP SÚ. Nejedná se tedy o nijak diskriminační ani svévolný přístup k podateli. To, že se pořizovatel prozatím nerozhodl vymežit jako zastavitelné další pozemky, u nichž to "Územní rozvaha" vyhodnotila jako možné či potenciálně vhodné, nepředstavuje v kontextu výše uvedených skutečností žádný, tím méně neproporcionální zásah do práv podatele. Nejde také o nerealizovatelné či nemožné z řešení. Samotná skutečnost, že je pozemek vymezen jako plocha čtvrtového parku neznamena, že by jeho jediné přípustné využití spočívalo v klasické, veřejně přístupné parkové ploše. Pro účely Metropolitního plánu je městský park zastřešující pojem pro nestavební část zastavitelného území, tj. nestavební blok nebo soubor nestavebních bloků dle PSP, pouze zpravidla avšak nikoliv výlučně veřejně přístupný, s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými v individuálních podmínkách (typ struktury, hierarchie atd.). Součástí předmětných ploch mohou být i soukromé zahrady. Kromě toho není v rozporu se zákonem, pokud obec projeví zájem na vytvoření veřejného prostranství tím, že je vymezí v územním plánu. Žádné právní ustanovení nevyžaduje, aby dal vlastník soukromého pozemku souhlas k vymezení funkční plochy veřejného prostranství v územním plánu. Jeho případný nesouhlas může mít vliv na následné kroky, které obec při realizaci veřejného prostranství činí, sám o sobě však nezpůsobuje nezákonnost územního plánu. Nepříléhavý je i odkaz

podatele rozsudek NSS na dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, neboť v odkazované věci regulace obsažená v ÚPD předpokládala významnou změnu způsobu využití dotčeného pozemku, která nebyla podložena řádným zjištěním skutkového stavu, zatímco ve věci podatele jde naopak o zachování současného způsobu regulace.

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

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

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

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

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

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

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Námitka

ID 3008627

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2346

Podatel | **HAVLÍN MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N81FT

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008630

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2346

Podatel | **HAVLÍN MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N81FT

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Namítáme, že se k zveřejněné verzi, obsahující podstatné úpravy využití Pozemků, nevyjádřily konkrétně dotčené orgány podle ust. § 52 odst. 1 stavebního zákona.

Návrh Metropolitního plánu k projednání řadí Pozemky do lokality 967 / Prokopské a Dalejské údolí jako nezastavitelnou přírodní krajinu výrazných údolí. Podle návrhu OOP je „žádoucí zachovat převážně lesnatý charakter území, zároveň však cílenými zásahy chránit biodiverzitu v nelesních částech, posílit rekreační infrastrukturu a zajistit odpovídající prostupnost zejména lesní krajinou.“

Na samotném Pozemku se nachází sad starších ovocných stromů a trvale udržovaný travní porost, je intenzivně využíván, což vylučuje biodiverzitu, v bezprostředním sousedství Pozemku jsou pak ze strany severní a východní zemědělsky obhospodařovaná pole, ze strany západní zástavba rodinných domů, ze strany severní sad a dvě pozemní komunikace.

Na základě platného územního plánu je část pozemku v zastavitelném území s funkčním využitím OB - čistě obytné a druhá východní část Pozemku se nachází ve funkční ploše PS - sady, zahrady a vinice.

Návrh Metropolitního plánu k projednání přesto řadí Pozemky do využití jako nezastavitelné přírodní krajiny.

Záměrem vlastníků je dotvoření existující urbanistické struktury v souladu s principy nového Metropolitního plánu. Podklady Metropolitního plánu, které pro něj byly zpracovány, jednoznačně poukazují na nutnost vyššího využití stávajícího zastavěného území Prahy, jinak je rozvoj Prahy neudržitelný z hlediska následných provozních nákladů zajišťovaných a hrazených Hl. m. Prahou.

V současné době není možno z návrhu nového územního plánu zjistit důvody nového funkčního využití u Pozemků, je tedy nepřezkoumatelný, když z něho nelze zjistit důvod a ověřit přiměřenost právní regulace.

Zásah do vlastnického práva k Pozemkům ve formě přijetí navržené územně plánovací dokumentace, který v daném případě nabývá i podoby otřesení právní jistotou a narušení legitimního očekávání, jež byly Vlastníkům založeny předchozí podobou územně plánovací dokumentace, lze akceptovat pouze za podmínky, že vychází z ústavně legitimních a o zákonné cíle opřených důvodů a je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Předložený návrh je ve vztahu k Pozemkům diskriminační. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 AOs 2/2012 -53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně.

Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 AOs 2/2010 - 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování.

Vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití, než jakému svědčí legitimní očekávání Vlastníků, může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování. V projednávaném případě plánují Vlastníci výstavbu rodinného domu k uspokojení bytové potřeby rodiny, **příčemž výstavba bytů je s ohledem na jejich nedostatek jednoznačně ve veřejném zájmu.**

Územní plánování, jakkoliv je do určité míry nezávislé na věcných právech k nemovitým věcem, jejichž užívání reguluje, musí částečně respektovat záměry vlastníků nemovitých věcí vyjádřené v průběhu pořizování územního plánu. Pořizovateli nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím územního plánu

prosadil vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podříditi. Úkolem pořizovatelé v oblasti územního plánování je **koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit (prosadit) skutečné veřejné zájmy vyskytující se na území obce.** Lokalita je z pohledu rozvoje individuálního bydlení ve městě v budoucnosti velice významnou, neboť se jedná o klidnou rezidenční část města, předmětné pozemky plynule navazují na existující zástavbu, nachází se v blízkosti kapacitních komunikací.

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, odkazuje Vlastník na rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 - 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010- 133.

Pokud by pořizovatel prokázal, že lokalita na Pozemcích je dlouhodobě nezastavitelná, ať již pro veřejnoprávní či soukromoprávní překážky, nebo z důvodu nevhodného faktického stavu Pozemků, byl by dán racionální důvod pro její převedení do nezastavitelného území. Pořizovatel nicméně v odůvodnění návrhu opatření obecné povahy nepředložil takové argumenty, z nichž by vyplýval závěr o právní či faktické nezastavitelnosti lokality Pozemků.

Každé opatření obecné povahy musí být přiměřeným způsobem odůvodněno a zvláště tehdy, je-li jím zasahováno do vlastnických práv osob, která jsou garantována ústavním pořádkem. V tomto smyslu odkazujeme na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, obsaženou v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21.7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120:

„[47] Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumné k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona, [...]

Takové odůvodnění však v předmětném návrhu Metropolitního plánu chybí, což je v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů (viz §§ 2 až 8 správního řádu), které se musí prolínat celým územním plánem. Vlastník jistě nezpochybňuje právo Hlavního města Prahy na samosprávu, ale namítá, že i samosprávu je nutno vykonávat způsoby odpovídajícími principům dobré veřejné správy. Ostatně v nálezů Ústavního soudu ze dne 9. 10. 2003, sp. zn. IV. ÚS 150/01, se uvádí, že podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státě (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky) je kromě jiného také princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať již plynoucí z normativního právního aktu (např. z obecně závazné vyhlášky, jako v daném případě) nebo z aktu aplikace práva.

V návrhu odůvodnění Metropolitního plánu chybí důvody pro funkční určení plochy, v níž se Pozemky a připravovaný stavební záměr nachází, podklady pro ni, úvahy, jakými se pořizovatel řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Není ani v náznaku seznatelné, **proč zpracovatel k uvedené změně přistoupil právě v daném případě a zájmové Pozemky určil k využití jako „přírodní krajina“, když se jedná o Pozemky silně zasažené lidskou činností, bez výskytu chráněných živočichů nebo cenných biotopů.**

Intenzitu navrhovaného omezení svých vlastnických práv mají vlastníci za nešetrné a diskriminační, mající zřetelné náznaky libovůle. Poukazujeme na ust. § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům tyto cíle podle našeho názoru nenaplnil.

Navržené řešení není v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jelikož v § 18 odst. 1 stavebního zákona je mimo jiné uvedeno, že cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území.

Území, na kterém se Pozemky nacházejí, nemá výraznější architektonické a urbanistické hodnoty, není součástí památkové rezervace, památkové zóny ani ochranného pásma; urbanistická hodnota území spočívá dle judikatury NSS např. v uspořádání, návaznosti i vlastnostech prostorů a staveb, zejména přístupných veřejnosti (průhledové osy, orientační, architektonické dominanty území, členitost a různorodost zástavby apod.)

Vlastníci tak vytýkají návrhu opatření obecné povahy (návrhu Metropolitního plánu) rozpor s ustanovením § 18 stavebního zákona, který spočívá v tom, že v případě předmětné lokality Pozemků **došlo jednostranně k upřednostnění libovůle pořizovatele nad upřednostněním veřejného zájmu** (využití Pozemků v obytné zástavbě rodinným domem) a zájmu soukromého (využívání Pozemků pro jejich využití k zástavbě k uspokojení bytové potřeby rodiny vlastníků). Pořizovatel tak při pořizování Metropolitního plánu nevychází z dostatečně zjištěného skutkového stavu věci a neopatřil si též odbornou studii či obdobný podklad, které by navržený způsob řešení dané lokality odůvodňovaly.

Záměrem Vlastníků je uspokojení svých bytových potřeb v souladu s principy nového Metropolitního plánu.

Pozemky Vlastníků se nenachází v urbanisticky exponované poloze ve smyslu Pražských stavebních předpisů a v dálkových pohledech netvoří lokální dominantu, charakterem území a urbanistickou strukturou je zástavba rodinnými domy.

Jak z výše uvedeného vyplývá, opatřením obecné povahy nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení - požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ve vztahu k vlastníkům jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jejich základních práv, bylo postupováno diskriminačním způsobem ve srovnání s jinými vlastníky obdobných pozemků, které byly na rozdíl od Pozemků ponechány v původní funkční regulaci, nebo naopak privilegovaně zařazeny do rozvojových zastavitelných ploch. V tom spatřují vlastníci nezákonnost navrženého Opatření obecné povahy.

Návrh je v přímém rozporu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, který stanoví, že úkolem územního plánování je „ověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.“ Předložené odůvodnění se k tomu nijak nevyjadřuje, odůvodnění OOP týkající se průkazu souladu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je pouze obsahově zcela vyprázdněnou blanketní pasáží.

Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. 1 Ao 2/2010 - 116 stanovil, že závažným důvodem pro zrušení územního plánu **je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíly a úkoly územního plánování (§**

18 a § 19 stavebního zákona), které by bylo jen „obsahově prázdňou parafrází“ zákonných ustanovení. Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není [...] pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení. Pokud odpůrce, resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu či jeho změny odůvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení, které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.“

Namítáme, že předložený návrh územního plánu není především v části navržené regulace Pozemků v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 19 stavebního zákona. Opatření obecné povahy musí prověřit skutečnou potřebu změn v území a veřejný zájem na nich (§19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona). **Existence a prosazování přírodní lesnaté krajiny na Pozemcích v docházkové vzdálenosti od veřejné dopravy, blízkostí inženýrských sítí je z pohledu ekonomiky využívání území a veřejné infrastruktury bezkoncepční.**

Navržený ÚP zcela zastaví trvale udržitelný rozvoj lokality okolí Pozemků vhodné k umístění ploch drobné zástavby rodinným domem v bezprostřední blízkosti hlavních páteřních komunikací, a zcela **ignoruje veřejný zájem na ekonomickém využití území.** Vlastník v této souvislosti namítá existující **veřejný zájem na účelném uspořádání území v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí Jinonic.** Pořizovatel zcela opomenul, že napojení lokality na stávající technickou infrastrukturu je bezproblémové, neboť tato (vodovod, kanalizace, plyn, rozvody elektrické energie) je vedena vedle zájmové plochy.

Dalším **potlačeným veřejným zájmem je v daném případě vytvoření předpokladů pro výstavbu** a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje současné potřeby po nových zastavitelných plochách napojených na hlavní komunikační tepny. Jsou tak koordinovány veřejné (trvale udržitelný rozvoj, veřejný zájem na efektivním využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterými Pozemky disponují) i soukromé záměry změn v území, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Naplnění dlouhodobě stanovené koncepce rozvoje území napojeného na veřejnou komunikaci, včetně jeho plánované urbanistické koncepce, je nepochybně významným veřejným zájmem sledovaným rovněž v řízení o vydání OOP. Byl tak objektivně shledán veřejný zájem na zachování plánované urbanistické koncepce řešeného území, naopak je objektivně v rozporu s veřejným zájmem usilovat o přerod lidskou činností silně dotčených Pozemků k přírodní ploše a hledání jiných, svou polohou bezpochyby méně vhodných pozemků k zástavbě.

Pořizovatel zcela pominul **veřejný zájem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, racionální a hospodárné využívání území a ochranu jeho hodnot**, který je přitom formulován ve stavebním zákoně a **sociálním a ekonomickém rozvoji**.

Namítáme, že navržené OOP nenaplní požadavky §18 odst. 1) stavebního zákona a nevytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Navržený Metropolitní plán přenáší zodpovědnost za výslednou podobu výstavby v území na dohodu vlastníků a sám absentuje na jakoukoliv podrobnější regulaci. Územní plán je velmi flexibilní a umožňuje v různých plochách velmi variabilní řešení, avšak pouze vybraným vlastníkům. Zvolená forma parametrické (ne)regulace vyžadující dohodu všech vlastníků o přesné podobě záměrů spolu s absencí využití v podstatě všech nástrojů, které stavební zákon nabízí (územní studie, regulační plány, dohody o parcelaci, podmíněnost, VPS pro uplatnění předkupního práva, územní rezerva pro zástavbu atd.) de-facto blokuje rozvoj transformačních a rozvojových ploch. Podmínky rozvoje musí stanovit samospráva města, která je zodpovědná za nastavení rovných podmínek před zákonem a za ochranu zájmů městské části a jejích občanů, k čemuž je zákonem o hl. m. Praze povinována (viz ust. § 2 odst. 2 zákona cit. „Hlavní město Praha a městské části pečují o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech).

Je právě povinností samosprávy určit, jakou podobu má mít pro konkrétní území dle jeho potřeb podrobnější regulace, zda přísnější formu závazného regulačního plánu, nebo nezávazné územní studie, či nástroj jiný. Jasně zvolená forma podrobnější regulace musí v souladu s § 43 stavebního zákona vycházet z územního plánu a nemůže být ponechána na dohodě žadatele s orgánem územního plánování, bez jakékoliv kontroly ze strany orgánů samosprávy a veřejnosti (v rámci pořizování a schvalování ÚPD).

Parametrická regulace není ani přezkoumatelná. Z čeho vycházejí konkrétní čísla (koeficienty VPmax, PPmin a UPmin) pro jednotlivé plochy není v odůvodnění jakkoliv ověřitelné.

Nový Metropolitní plán hl. m. Prahy nenaplní požadavky § 18 odst. 2 a 3, ust. § 19 písm. e) a ust. § 43 odst. 1) a 3) stavebního zákona, aby v maximální možné míře koordinoval veřejné a soukromé zájmy a neodkládal jejich koordinaci do územních řízení. Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena. Pokud z navrženého textu OOP nemůže s ohledem na výše uvedené vlastník zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, je takový územní plán **nepřezkoumatelný a neproporcionální**.

Navržené OOP obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, překryvných vzájemně se vylučujících vrstev na jednom území, definic a regulativů „outsourcovaných“ do nařízení RHM (aniž by bylo zřejmé, zda každá změna PSP, kterou schválí Rada HMP bude automaticky vyžadovat změnu nového územního plánu hl. m. Prahy, příp. zda zrušení PSP bude znamenat zrušení nového územního plánu), a plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4). Je nepřijatelné, aby se řešení rozporů (dotčených orgánů) a protichůdných potenciálů v konkrétních lokalitách odsouvalo z procesu pořizování územního plánu (kam logicky i ze zákona náleží) do územních řízení, kde vytváří zásadní právní nejistoty a aby se rozhodování o budoucím rozvoji hl. m. Prahy přesunulo od samosprávy do územních řízení. Současný trend regulace územního plánování a rozhodování v území jde přesně opačně - posiluje se úloha první rozhodovací fáze, tj. územně plánovači dokumentace. Jejím výstupem na úrovni územního plánu obce, přijatým v souladu se zásadou koordinace veřejných a soukromých zájmů v území, včetně zásadního zapojení dotčených orgánů, musí být jasná a přezkoumatelná úvaha o možnostech využití pozemku v rámci stanovené funkční plochy. Nic takového územní plán neobsahuje. Vlastník z návrhu OOP seznatelně nezjistí, zda, co a kdy bude moci na svém Pozemku realizovat.

Územní plán přenáší zodpovědnost za výslednou podobu výstavby v území na dohodu vlastníků a sám absentuje na jakoukoliv podrobnější regulaci. Územní plán je velmi flexibilní a umožňuje v různých plochách velmi variabilní řešení. **Konstrukce územního plánu v podstatě neumožňuje reálné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně záborů ZPF ani pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).**

Nový Metropolitní plán nenaplní požadavek kap. I.C. písm a) Zadání: „(územní plán hl m. Prahy) má být srozumitelný, snadno použitelný a stabilní“, stanovoval jasné a předvídatelné podmínky pro rozhodování o změnách v území v územních řízeních, a žádoucí a nežádoucí změny v území pro konkrétní plochy (typy ploch) uváděl

explicitně a konkrétně. Nový územní plán hl. m. Prahy je syntakticky nesrozumitelný.

Požadujeme vyhodnocení VYURÚ (SEA) nového územního plánu hl. m. Prahy relevantněji jeho vliv v kumulativních a synergických souvislostech, a to zejména s ohledem na to, že nenavrhuje rozložení způsobů využití území a jejich intenzit na území Prahy. Metropolitní plán nenavrhuje dostatečně podrobně rozložení způsobů využití území, materiálně myšleno rámce pro budoucí využití území či povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, v podobě podmínek pro jejich povolování, zejména pokud jde o umístění, povahu, velikost, provozní podmínky nebo požadavky na přírodní zdroje a jejich intenzit na území Prahy. VYURÚ vyhodnocuje nový územní plán jako invariantní, přestože de facto invariantní není: nový územní plán totiž umožňuje rozvoj města monocentrický i polycentrický, jako města krátkých vzdáleností i jako (modernistického) města sestávajícího z rozsáhlých monofunkčních území, vyžadujícího excesivní každodenní dopravu. Absence specifikace zmiňovaných rámců de facto znemožňuje relevantní vyhodnocení možných pozitivních, zejména však negativních vlivů.

Dotčené Pozemky vlastníků se nachází v půdách nízké III. třídy ochrany, s přímým napojením na komunikaci, územní plán však vymezuje nové zastavitelné plochy k bydlení na pozemcích vyšších tříd ochrany, aniž by bylo srozumitelně odůvodněno, proč právě Pozemky jsou k zástavbě nevhodné, na rozdíl od jiných, srovnatelných pozemků. Ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF se při vymezování zastavitelných ploch nepoužije. Pořizovatel územního plánu i projektant byly tedy povinny postupovat zejména podle § 4 odst. 1 písm. b), tzn. „odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany“. Vlastníci namítají, že to návrh územního plánu porušuje.

Namítáme, že pořizovatel porušuje ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, když odnímá půdy I. a II. třídy ochrany za účelem jejich zastavění, zatímco Pozemky vlastníka ponechává bezdůvodně v ploše zemědělské ačkoli s jejich využitím k zástavbě současná ÚPD počítala.

Závěr

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že **nic nebrání tomu, aby byly Pozemky zahrnuty Metropolitním plánem do zastavitelného území.**

Návrh územního plánu tak nesplňuje požadavek zákonností opatření obecné povahy tak, jak jej definovalo usnesení rozšířeného senátu

NSS č.j. 1 Ao 1/2009. Podmínkou zákonnosti územního plánuje, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Vzhledem k porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy a dále ke všem výše uvedeným skutečnostem požadujeme v návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) zahrnout Pozemky do zastavitelné stavební plochy pro bydlení.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

ÚP SÚ vymezoval podmínky využití pozemku obdobně jako MPP, když stanovil, že se jedná o plochu PS - sady, zahrady a vinice. Ani část pozemku nebyla vymezena jako plocha pro bydlení. Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - plocha PS. Jednalo by se o zábor ZPF (půda II. kategorie). Pozemek je součástí ZCHÚ PP Prokopské údolí a Dalejské údolí. Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. prostřednictvím územního plánování obec realizuje své právo na samosprávu, které obsahuje i právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ.

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

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

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

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

by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena

korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3008650

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2347

Podatel | **PANÝREK JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP0983ZU0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Upozorňuji, že návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítku 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohrazení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP

dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008652

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2347

Podatel | **PANÝREK JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983ZU0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZUR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznamená, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavby vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3008654

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2347

Podatel | **PANÝREK JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983ZU0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klíčka je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územněplánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008656

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2347

Podatel | **PANÝREK JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983ZU0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Při pořizování MPP došlo k nepřipustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námitkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008658

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2347

Podatel | **PANÝREK JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP0983ZU0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může -li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3008661

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2347

Podatel | **PANÝREK JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP0983ZU0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodnění koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč.

upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3008662

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2347

Podatel | **PANÝREK JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP0983ZU0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Závěrem konstatuji, že návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vypožorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřípustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008660

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2348

Podatel | **Ing.arch. STARČEVIČ PETR**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ22RRD

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008667

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2348

Podatel | **Ing.arch. STARČEVIČ PETR**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ22RRD

Lokalita | 232

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Požaduji upravit řešení východní části lokality 232 Štěrboholy takto:
Požadujeme za prvé - v přesně vymezené části lokality 232
Štěrboholy stanovit namísto struktury zahradního města strukturu
hybridní.

Odůvodnění

Struktura

Podle návrhu Metropolitního plánu se má strukturálně jednat o zahradní město. Podle mnoha odborných analýz je struktura zahradního města nejmarnotratnější urbánní strukturou z hlediska veřejných rozpočtů. Při bližším seznámení se s širším prostředím této části Štěrbohol lze dospět k závěru, že tuto část lokality 232 Štěrboholy by bylo dobré strukturálně povýšit a spíše ji vymezit jako hybridní strukturu. Hybridní struktura je poměrně flexibilní, a tak ji lze pro případ Štěrbohol nazvat hybridní strukturou s příměstskými prvky, tj. včetně odpovídajícího zastoupení parků a zahrad. Hybridní strukturou je urbánní struktura kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů výrazně kombinující vertikálně různá využití. V lokalitě hybridní struktury je stavební čára buď otevřená nebo uzavřená, výjimečně volná; nestavební část mezi stavební a uliční čarou bývá zpravidla otevřená do veřejného prostranství a komponovaná tak, aby umožňovala snadné přístupy. Výškové uspořádání je různorodé a může být v jedinečných polohách a za výjimečných okolností doplněno druhou úrovní hladiny věží. Porovnáme – li představu podoby této rozvojové části lokality v rámci struktury zahradního města s podobou ve struktuře hybridní, můžeme s klidem konstatovat, že duchu místa v kontextu velmi širokém, ale stejně tak i kontextu méně než lokálním, daleko více odpovídá heterogennost. Proč nemusí být struktura zahradního považována za dobrou strukturu? Protože zahradní město je v běžném povědomí

reprezentováno motivy ze Spořilova, z osady Baba, z Ořechovky, z Hanspaulky a nepřehledného množství dalších pražských míst. Pro současné zahradní město, pokud má být navrhováno, je však důležitá velká různorodost forem a prostorů včetně flexibility jejich využívání. Obydlenost, obytnost a pobytovost veřejných prostranství jsou v takové struktuře spíše problematické. Jedním ze stavebních prvků, který by měl snadno nacházet uplatnění, je budova individuálního bydlení podle § 2 PSP, písm. u), odst. 2 – tzv. další stavba pro bydlení s nejvýše pěti podlažími, z nichž nejvýše čtyři jsou nadzemní. Tím se ovšem nepochybně posouváme do jiného typu struktury. Netvrdíme, že by bylo správné na strukturu zahradního města zapomenout, ale tvrdíme, že tak jak byla v Evropě představena před zhruba 150 roky nebo severně od Londýna těsně před koncem 19. století, nemůže být neustále opakována v neměnných nebo jen nepatrně obměňovaných formách. Dalším vlivem v neprospěch struktury zahradního města je pozice zdejšího místa a jeho vazby a vztahy. Zdá se nám, že si v takovéto poloze nelze dovolit pracovat se strukturou, která je stěží schopna přizpůsobit se současnému životnímu stylu metropole a hierarchii hodnot současného člověka. Považujeme také za velmi významné, že ve vzdálenosti necelých 500 metrů od jižního okraje předmětné plochy bude situována stanice tramvajové dopravy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hybridní struktura je kapacitní strukturou, která je umístěna v místech s kapacitní dopravní obsluhovaností. To se vůbec netýká Štěrbohol, které jsou na okraji a jejichž vesnický charakter je dobře zachován a je součástí místní identity.

Námítka

ID 3008668

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2348

Podatel | **Ing.arch. STARČEVIČ PETR**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ22RRD

Lokalita | 232, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Požaduji upravit řešení východní části lokality 232 Štěrboholy takto:
Požadujeme za druhé - v přesně vymezené části lokality 232 Štěrboholy upravit navrženou výškovou regulaci tak, že namísto hodnoty 2 se stanoví hodnota 4.

Odůvodnění

Výšková regulace

Pohybujeme se na území Městské krajiny Prahy. Návrh na úpravu výškové regulace z hodnoty 2 na hodnotu 4 plyne do značné míry z předchozí kapitoly o preferenci hybridní struktury. Nezávisle na tom máme za to, že na území Městské krajiny Prahy by neměly být rozvojové obytné plochy výškově uvažovány s hodnotou 2. Nepochybně v tomto názoru hraje roli celková výtvarně prostorová představa o styku městské zástavby s otevřenou krajinou. Převládající názor, spočívající v zalíbení v postupném snižování zástavby směrem do krajiny, nesdílíme a jsme pevně přesvědčeni, že by otevřená krajina ve všech svých formách a tvarech měla být na okraji metropole zastoupena daleko bohatěji a mocněji – ale s tím, že hrana městské zástavby bude jasně čitelná, zřetelná, a že bude existovat kýmkoli vnímatelný kontrast mezi umělým a přírodním. Návrh úpravy výškové regulace tak, jak je předveden v grafické podobě v příloze 4, představuje princip vědomé modelace hmot hybridní struktury tak, aby krajina (Krajinné rozhraní) mohlo být opravdovým rozhraním, de facto vědomě komponovaným, a ne pouhým nezastavěným zbytkem na okraji kaše.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Návrh Metropolitního plánu bude upraven tak, že rozmezí podlažnosti v dotčené transformační ploše bude navýšeno ze 2 na 3. Současně bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou.

Stanovení výškové regulace v dané ploše návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Korekce výškové regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Korekce původní požadované výškové hladiny na úroveň 3 v návrhu MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí.

V návaznosti na dohodu s MŽP bude zároveň upraven rozsah zastavitelné transformační plochy, včetně přeřešení její východní hranice a aktualizace odůvodnění předpokládaných záborů ZPF.

Požadavku na navýšení výškové regulace na hodnotu 4 nebude vyhověno.

Námitka

ID 3010779

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2348

Podatel | **Ing.arch. STARČEVIČ PETR**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1YNK1

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010780

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2348

Podatel | **Ing.arch. STARČEVIČ PETR**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1YNK1

Lokalita | 328

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

XXX jako vlastník pozemků podle LV 326 v k.ú. Řepy 729701 – parc.č. 381, 382, 383/1, 384/1, 385, 386, 387, 391/1, 391,2, 391/7, 391/21, 391/22, 391/24, 391/ 25, 391/26, 391/27, 391/29, 391/34, 391/35, 391/40, 391/45, 393/24, 393/25, 393/26, 393/31, 394/8, 394/10 a 394/15, dotčených návrhem územního plánu Prahy

(Metropolitním plánem). V zastoupení YYY, předkládáme následující námítku proti regulaci zavazující vlastníka nakládat s areálem způsobem, který může areál společnosti SZS výrazně poškodit.

Proto namítáme:

Požadujeme plochu areálu SZS nevymezit jako transformační plochu a přiznat jí míru stability „stabilizovaná“. Nesouhlasíme s navrženými uličními propojeními v pokračování všech třech dotčených ulic: Doubravínovy, Třanovského a Kutrovické. Současně sdělujeme souhlas (pozitivní námítku) se zařazením plochy 411/328/2092 do struktury heterogenní.

Navržená regulace, která je jako ostatně jako každá regulace zásahem do práva, by podle našeho názoru mohla být akceptovatelná za podmínek zcela jiných než těch, které reálně existují. Čili za podmínek úpadku, chátrání a degradací se vyznačujícího areálu. Společnost si není vědoma ničeho, co by jako vlastník z hlediska plánování svou činností, vlivy svých činností na okolí a fyzickým či technickým stavem areálu narušovala nebo poškozovala. Z tohoto důvodu je nucena považovat navrženou regulaci za neodůvodněnou, vymykající se ústavním zásadám (nediskriminace, přiměřenost regulace, předvídatelnost změn, minimalizace zásahu) a v mnoha ohledech jdoucí za hranici ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu ve věcech územního plánování.

Odůvodnění

Návrh se zásadním způsobem dotýká areálu, který je jižně od Karlovarské ulice provozován již téměř 70 let. Areál o celkové plošné výměře cca 4,2 hektaru je v návrhu Metropolitního plánu zařazen do plochy transformační s vyznačením závazného veřejného prostranství (uliční propojení dvou bodů) v pokračování ulice Doubravínovy. V budoucím období, v době platnosti a účinnosti Metropolitního plánu, by změny v území tedy musely být souladné s regulací obsaženou v Metropolitním plánu. Znamená to zásadní a stěží pochopitelný zásah do možnosti areál užívat a rozvíjet tak, jak tomu bylo dosud. Vlastník a uživatel areálu si nebyl v předchozích 30 letech vědom jakéhokoli problému, souvisejícího v tomto místě s územním plánováním. Areál nebyl za celou dobu své existence urbanisticky hodnocen jako „problém“, jehož urbanistický projev v daném místě by volal po změně, dosažitelné podstatně jinou regulací prostřednictvím územně plánovacích postupů. Naopak, vše navenek působilo jako soulad a harmonie. Plocha, do níž areál náleží, byla regulována přiměřeným a plně vyhovujícím způsobem pražskými územními plány z let 1964, 1971, 1975 a 1986. Je bezkonfliktně regulována také v nyní platném územním plánu z roku 1999. V návrhu nového územního plánu z roku 2009 (ukončen ve fázi konceptu) se taktéž jednalo o zařazení do plochy se smíšeným využitím, obdobně jako je tomu nyní. Lze tedy shrnout, že v otázkách plánování Prahy byly z hlediska zájmu společnosti XXX uplatňovány od roku 1964 do roku 2009, to je po dobu 55 let, zásady kontinuity a právní předvídatelnosti, tvořící vždy páteř územního plánování a představující konkrétní a praktické naplňování veledůležitých ústavních principů. Proto vedení společnosti XXX nepředpokládalo, že by se areálu měla týkat zásadně jiná regulace než ta, která je v platnosti nyní, to znamená podle současného územního plánu z roku 1999. Po společném jednání o návrhu Metropolitního plánu v roce 2018 (kdy byl areál součástí tehdy vymezené, nyní již neexistující, lokality Jiviny) a v dalších letech se společnost XXX seznamovala s veškerými dostupnými písemnostmi. Po prostudování všech dostupných podkladů byla uskutečněna o celé věci zevrubná jednání s odbornými pracovníky Odboru územního rozvoje a investic ÚMČ Praha 17 s cílem vypátrat důvody pro navrženou regulaci. Bylo však potvrzeno, že MČ Praha 17 neiniciovala zpracování žádné podkladové studie a stejně tak jí není známo nic o jiné studii, kterou by zpracovával např. IPR či kdokoli jiný. Následně v roce 2021 proběhlo společné jednání se zástupcem politické reprezentace MČ Praha 17 s gescí v otázkách plánování a rozvoje. Společnosti XXX se dostalo oficiálního ujištění, že příslušné orgány MČ Praha 17 v dané věci nikdy neiniciovaly cokoli, co by mělo vést k navržené regulaci. Stručně lze proto předchozí řádky shrnout takto:

na společnost XXX se s žádnými plánovacími otázkami a požadavky nikdo z pozice městské části, hlavního města, občanských spolků ani jednotlivců neobracel. Předloženým návrhem proto bylo vedení společnosti XXX přirozeně zaskočeno. Navržená regulace bezdůvodně podstatně omezuje vlastníka v nakládání s jeho majetkem. Regulace nevychází z poznání skutečného stavu a neopírá se o dostatečně věrohodné závěry. Znemožňuje naplnit dlouhodobou vizi rozvoje prosperujícího areálu XXX, a proto navrženou regulaci společnost XXX považuje za diskriminující. Stručně řečeno je pro společnost nepřijatelná. Za nanejvýš sporné považujeme vymezení plochy jako transformační. Podle odst. 1 článku 71 Metropolitního plánu je zastavitelná transformační plocha částí zastavitelného území s narušeným či neustáleným charakterem, pro kterou jsou

stanoveny požadavky na změnu charakteru území bez přihlédnutí ke stávajícímu charakteru plochy.

K tomu je nutné uvést: Podle názoru společnosti XXX nelze areál považovat za území s narušeným či neustáleným charakterem. Jeho zařazení do transformačních ploch je tedy z tohoto primárního hlediska neodůvodněné.

A dále je k témuž potřebné uvést: Územně analytické podklady hl. m. Prahy obsahují v kapitole 2.1.1. (Transformační plochy) a navazujících kapitolách údaje, charakteristiky a popisy, z nichž plyne, že se v první řadě jedná o plochy, resp. areály, které jsou opuštěné a degradované, tzv. brownfields, které již svou původní funkci ztratily nebo z nichž původní funkce postupně a nezadržitelně mizí. Kromě toho jsou identifikovány na rozhraní modernistického a heterogenního města významné koncentrace rozsáhlých ploch k obnově, jako je tomu zejména ve Vysočanech. Jak je dále uvedeno, vymezení takovýchto ploch nelze zaměňovat s vymezením transformačních ploch v platném územním plánu ani v připravovaném Metropolitním plánu.

V rámci Prahy jako celku je důležité vnímat celkový rozvoj městské struktury také z pohledu recyklace. V porovnání s předešlými dekádami v místech od centra vzdálenějších evidentně slábne tendence přetvořovat současné aktivně využívané areály, plochy a území nevykazující navenek závady a nedostatky do podoby obytné čtvrti nebo pro jiný, údajně lepší, způsob využití. Město a městské části zkrátka reflektují ustálení produkčního a podnikatelského charakteru těchto ploch a upouštějí od původních úmyslů a představ. Tak kupříkladu jenom mezi roky 2012 a 2016 došlo k více než desetiprocentnímu úbytku takto uvažovaných transformačních ploch. Úplně aktualizované Územně analytické podklady jsou nezpochybnitelným podkladem pro návrh koncepce rozvoje města (viz stavební zákon § 25 a další). Z výše uvedeného

textu plyne, že i přes hypotetické vyhodnocení areálu XXX jako území v současném stavu sice aktivně využívané, jež navenek nevykazuje provozní závady, ale možná

potenciál daného místa v územních souvislostech využívá nedostatečně, neexistuje přímá ani nepřímá povinnost tvůrce územního plánu inkriminovanou plochu zařadit mezi transformační plochy.

Rádi bychom se zastavili u metodické stránky celé věci.

Stavební zákon

Podle Oddílu 2 (Územní plán) § 43 odstavce 1 stavebního zákona v platném znění „Územní plán ... vymezí plochy ..., zejména ... plochy ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby")“.

Pražské stavební předpisy

V návaznosti na stavební zákon je pak v Pražských stavebních předpisech (PSP) definice plochy přestavby pod názvem „plocha transformační“ s jistou významovou úpravou přejata takto: „Plochy transformační jsou plochy, které jsou určeny k novému využití znehodnoceného území pro zástavbu nebo pro jiné využití“.

K tomu je nutné uvést: Zatímco v Pražských stavebních předpisech se k označení plochy za transformační vždy musí vázat její předchozí vymezení jako „znehodnocené území“, definice podle stavebního zákona obsahuje pojem „změna stávající zástavby“. K tomu se však váže důležitá zákonná podmínka, plynoucí z § 25 stavebního zákona. Jako podklad pro pořizování územního plánu slouží v případě ověření možností a podmínek změn v území tzv. územní studie. Územní studie, která by v lokalitě 328 Bílá Hora ověřovala možnosti a podmínky změn v území, pořízena nebyla.

Podle Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu je návrh Metropolitního plánu v souladu se Zadáním koncipován také jako plán stabilizující, z toho důvodu klade důraz na zachování stávajícího charakteru stabilizovaných území a vytváří podmínky pro jeho zlepšování. Nový charakter stanovuje pro plochy transformační, protože zde je potřeba navrhnut vznik nových městských struktur na místě doposud nevyužitých anebo nevhodně užívaných.

K tomu je nutné uvést: Ve výše uvedeném textu se opět operuje výhradně v mezích ploch či areálů nevhodně využívaných. To však nelze na areál XXX vztahovat. Podle Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu byl typ stability lokality vždy stanoven na základě stability jednotlivých ploch. V rámci těchto ploch byla

zkoumána stávající kvalita a propojenost sítě uličních prostranství, kvalita, prostupnost a dostupnost parků, uspořádání a (ne)dokončenost stavebních bloků, stav zástavby a její využití. Na základě zhodnocení výše uvedených kritérií byly jednotlivé plochy, případně větší

území, označeny za stabilizované, transformační a rozvojové. ... Nestabilizované plochy jsou všechny plochy, kde není síť uličních prostranství dostatečně rozvinutá, chybí propojení, kvalitní a prostupné parky a dále chybí jasné vymezení stavebních bloků, případně se zde předpokládá změna struktury.

K tomu je nutné uvést: Z poslední věty výše uvedeného textu plyne, že nepochybně správně koncipovanou charakteristiku nelze na areál XXX vztahovat. Podle Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu se v případě transformační plochy vždy jedná o plochu, ve které je navržena výrazná změna charakteru území, zejména změna struktury veřejných prostranství, způsobu zastavění nebo způsobu využití. Typicky se jedná o struktury, které už v současné době neslouží svému účelu nebo o struktury nevyhovující současným nárokům.

K tomu je nutné uvést: Z výše uvedeného textu plyne (opět víceméně dtto), že jinak nepochybně správně koncipovanou charakteristiku nelze na areál XXX vztahovat. V odůvodnění krycího listu lokality je mimo jiné uvedeno, že plocha je vymezena jako transformační, má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen.

K tomu je nutné uvést: Vzhledem k tomu, že lokalita ani plocha nebyla nikdy předmětem podrobnějšího prověřování (např. podkladovou nebo územní studií), nelze považovat zde uváděná konstatování za věrohodná, opřená o skutečně důkladné poznání a zhodnocení místa.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vymezená transformační plocha s obytným využitím odpovídá dosavadnímu ÚP SÚ. Nerušící produkci lze realizovat a rozvíjet i v rámci obytného využití dle MPP. Dle čl. 63 odst. (1) je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby

zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. Dle odst. (2) je v zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.

Koeficienty transformační plochy budou nastaveny tak, aby z hlediska kapacit HPP neomezovaly příp. rozvoj více než ÚP SÚ.

Požadovaná uliční propojení, která vedou přes areál podatele, budou z návrhu vypuštěna.

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

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

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

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

Námítka

ID 3011432

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2348

Podatel | **Ing.arch. STARČEVIČ PETR**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W193

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Účastník zastupuje 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3011433

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2348

Podatel | **Ing.arch. STARČEVIČ PETR**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W193

Lokalita | 340

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

I. k řešení lokality 340 Na Farkáně nesouhlas s vymezením lokalitního parku Bulovka a požaduje, aby park Bulovka nebyl v daném místě vymezován

Odůvodnění

Společné odůvodnění námitek I, II a IV

MPP navrhuje, aby Pozemky byly v lokalitě 340 lokalitním parkem a v lokalitě 889 čtvrtovým parkem.

Podle čl. 85 textové části návrhu MPP je lokalitní park významnou částí lokality a slouží k rekreaci zejména pro obyvatele a návštěvníky území dané lokality a lokalit bezprostředně sousedících.

Vlastník je přesvědčen, že MPP tím implikuje, že na základě takto stanoveného využití bude území v lokalitě 340 veřejně přístupné.

Pozemky nikdy nebyly místem pro veřejnou rekreaci, naopak byly vždy součástí usedlosti (tradičního polyfunkčního areálu s obytnými, výrobními, hospodářskými a rodinně oddychovými účely využití. Takto areál sloužil po celou doložitelnou historii (vyjma období mezi roky 1948 a 1989). Právní status pozemků kromě pozemků lesních tak vylučuje všeobecné užívání kýmkoli, protože pak se jedná o bezprecedentní, neodůvodněný a neodůvodnitelný zásah do vlastnického práva Vlastníka.

V této věci návrh MPP zcela rezignuje na zdůvodnění a opomíjí elementární vlastnické právo Vlastníka.

Park je obecně řečeno vždy součástí veřejných prostranství. Podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) jsou veřejným

prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví

k tomuto prostoru.

Vlastníkovi je známo, že při vytváření územně plánovací dokumentace dochází pravidelně k nesouladům mezi zájmem jednotlivce a zájmem celku, tedy společnosti a může tak docházet k omezování. Toto omezování však má svá pravidla, která jsou natolik přísná, aby obstála v testu ústavnosti, tedy, v širším kontextu, v jakémsi testu funkčnosti právního státu.

Podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.

Tento klíčový článek Listiny, který prosvěcuje celým českým právním řádem, konkretizuje judikatura Ústavního soudu. Ústavní soud ve svém známém nálezu Pl. ÚS 15/96 ze dne 9. 10. 1996 přílehuje shrnuje, že „...vzájemné zvažování v kolizi stojících základních práv a svobod nebo veřejných statků spočívá v následujících kritériích:

Prvním je kritérium vhodnosti, tj. posuzování toho, zdali institut, omezující určité základní právo, umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (ochranu jiného základního práva nebo veřejného statku).

Druhým kritériem vzájemného zvažování základních práv a svobod je kritérium potřebnosti, spočívající v porovnávání legislativního prostředku, omezujícího základní právo resp. svobodu, s jinými opatřeními, umožňujícími dosáhnout stejného cíle, avšak nedotýkajícími se základních práv a svobod, resp. dotýkajícími se jich v menší intenzitě.

Třetím kritériem je porovnání závažnosti obou v kolizi stojících základních práv nebo veřejných statků. Tato základní práva, resp. veřejné statky, jsou prima facie rovnocenná. Porovnávání závažnosti v kolizi stojících základních práv, resp. veřejných statků (po splnění podmínky vhodnosti a potřebnosti), spočívá ve zvažování empirických, systémových, kontextových i hodnotových argumentů.“

Metropolitní plán se ani nepokusil provést zdůvodnění nového, Vlastníka zatěžujícího a omezujícího způsobu využití Pozemku. Metropolitní plán tak nesplňuje ústavní kritéria pro omezení vlastnického práva, protože

i. nijak neodůvodňuje, proč se ze soukromého areálu má stát veřejné prostranství s parkem a proč je toto z hlediska veřejného zájmu vhodnější, než současné využití Pozemků;

ii. nijak neodůvodňuje, proč je potřeba zasáhnout do práva Vlastníka takto významným způsobem, a proč nebylo možné užít nižší, či dokonce žádný, způsob regulace Pozemků;

iii. nijak nezdůvodňuje, proč je právo veřejnosti mít v této oblasti park silnější, než právo Vlastníka nakládat s Pozemky dle svého svobodného uvážení – v tomto případě je ponechat tak, jak jsou.

Nedílnou součástí tohoto odůvodnění k otázce lokálního parku Bulovka je také otázka třech nově navrhovaných napojení. Je zřejmé, že všechna tři napojení by byla potřebná či vhodná pro přístup veřejnosti do parku Bulovka.

Je bohužel nutné konstatovat, že navržené využití evidentně nemohlo vzniknout na základě plánovacích postupů, které by v uplynulých dekádách měly být aplikovány k prosazení odůvodněného veřejného zájmu.

Vlastník se navíc domnívá, že odůvodnění změn v území je zcela nulové, což nelze akceptovat. Vlastník nerozumí, proč má přistoupit na zásadní omezení svého vlastnického práva, když – lidově řečeno - ani neví, k čemu by to bylo dobré (viz trojí test ústavnosti výše).

Pozemky, náležející do lokality 889 Šalamounka, jsou od dávných dob de facto součástí rozsáhlých lesních porostů svažitéch partií při zahloubeném údolí Jinonické cesty. Jsou užívány jako rekreační les také v současné době. Čtvrťový park Šalamounka by mohl tento klidový stav de iure změnit. Odmítáním takového vymezení proto chceme docílit možnosti bez jakékoli právní změny nadále užívat naše Vlastnictví v klidu a míru. Obdobně jako při vlastní usedlosti Bulovka požadujeme, aby vše bylo ponecháno tak, jak je.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na zrušení vymezení lokálního parku Bulovka v lokalitě 340 Na Farkáně nebude vyhověno.

Vymezení plochy parku je výsledkem projednání a sleduje zajištění veřejně přístupné zeleně a vazeb v území. Rozsah ani způsob vymezení nepředstavují nepřiměřené omezení vlastnických práv .

Námítka

ID 3011434

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2348

Podatel | **Ing.arch. STARČEVIČ PETR**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W193

Lokalita | 889, 340, 128

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

II. k řešení lokality 340 Na Farkáně nesouhlas s vymezením pěšího napojení a požaduje, aby všechna tři navrhovaná napojení byla bez náhrady odstraněna

Odůvodnění

Společné odůvodnění námitek I, II a IV

MPP navrhuje, aby Pozemky byly v lokalitě 340 lokalitním parkem a v lokalitě 889 čtvrtovým parkem.

Podle čl. 85 textové části návrhu MPP je lokalitní park významnou částí lokality a slouží k rekreaci zejména pro obyvatele a návštěvníky území dané lokality a lokalit bezprostředně sousedících.

Vlastník je přesvědčen, že MPP tím implikuje, že na základě takto stanoveného využití bude území v lokalitě 340 veřejně přístupné.

Pozemky nikdy nebyly místem pro veřejnou rekreaci, naopak byly vždy součástí usedlosti (tradičního polyfunkčního areálu s obytnými, výrobními, hospodářskými a rodinně oddychovými účely využití. Takto areál sloužil po celou doložitelnou historii (vyjma období mezi roky 1948 a 1989). Právní status pozemků kromě pozemků lesních tak vylučuje všeobecné užívání kýmkoli, protože pak se jedná o bezprecedentní, neodůvodněný a neodůvodnitelný zásah do vlastnického práva Vlastníka.

V této věci návrh MPP zcela rezignuje na zdůvodnění a opomíjí elementární vlastnické právo Vlastníka.

Park je obecně řečeno vždy součástí veřejných prostranství. Podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) jsou veřejným

prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví

k tomuto prostoru.

Vlastníkovi je známo, že při vytváření územně plánovací dokumentace dochází pravidelně k nesouladům mezi zájmem jednotlivce a zájmem celku, tedy společnosti a může tak docházet k omezování. Toto omezování však má svá pravidla, která jsou natolik přísná, aby obstála v testu ústavnosti, tedy, v širším kontextu, v jakémsi testu funkčnosti právního státu.

Podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.

Tento klíčový článek Listiny, který prosvěcuje celým českým právním řádem, konkretizuje judikatura Ústavního soudu. Ústavní soud ve svém známém nálezu Pl. ÚS 15/96 ze dne 9. 10. 1996 přílehuje shrnuje, že „...vzájemné zvažování v kolizi stojících základních práv a svobod nebo veřejných statků spočívá v následujících kritériích:

Prvním je kritérium vhodnosti, tj. posuzování toho, zdali institut, omezující určité základní právo, umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (ochranu jiného základního práva nebo veřejného statku).

Druhým kritériem vzájemného zvažování základních práv a svobod je kritérium potřebnosti, spočívající v porovnávání legislativního prostředku, omezujícího základní právo resp. svobodu, s jinými opatřeními, umožňujícími dosáhnout stejného cíle, avšak nedotýkajícími se základních práv a svobod, resp. dotýkajícími se jich v menší intenzitě.

Třetím kritériem je porovnání závažnosti obou v kolizi stojících základních práv nebo veřejných statků. Tato základní práva, resp. veřejné statky, jsou prima facie rovnocenná. Porovnávání závažnosti v kolizi stojících základních práv, resp. veřejných statků (po splnění podmínky vhodnosti a potřebnosti), spočívá ve zvažování empirických, systémových, kontextových i hodnotových argumentů.“

Metropolitní plán se ani nepokusil provést zdůvodnění nového, Vlastníka zatěžujícího a omezujícího způsobu využití Pozemku. Metropolitní plán tak nesplňuje ústavní kritéria pro omezení vlastnického práva, protože

i. nijak neodůvodňuje, proč se ze soukromého areálu má stát veřejné prostranství s parkem a proč je toto z hlediska veřejného zájmu vhodnější, než současné využití Pozemků;

ii. nijak neodůvodňuje, proč je potřeba zasáhnout do práva Vlastníka takto významným způsobem, a proč nebylo možné užít nižší, či dokonce žádný, způsob regulace Pozemků;

iii. nijak nezdůvodňuje, proč je právo veřejnosti mít v této oblasti park silnější, než právo Vlastníka nakládat s Pozemky dle svého svobodného uvážení – v tomto případě je ponechat tak, jak jsou.

Nedílnou součástí tohoto odůvodnění k otázce lokálního parku Bulovka je také otázka třech nově navrhovaných napojení. Je zřejmé, že všechna tři napojení by byla potřebná či vhodná pro přístup veřejnosti do parku Bulovka.

Je bohužel nutné konstatovat, že navržené využití evidentně nemohlo vzniknout na základě plánovacích postupů, které by v uplynulých dekádách měly být aplikovány k prosazení odůvodněného veřejného zájmu.

Vlastník se navíc domnívá, že odůvodnění změn v území je zcela nulové, což nelze akceptovat. Vlastník nerozumí, proč má přistoupit na zásadní omezení svého vlastnického práva, když – lidově řečeno - ani neví, k čemu by to bylo dobré (viz trojí test ústavnosti výše).

Pozemky, náležející do lokality 889 Šalamounka, jsou od dávných dob de facto součástí rozsáhlých lesních porostů svažitých partií při zahloubeném údolí Jinonické cesty. Jsou užívány jako rekreační les také v současné době. Čtvrťový park Šalamounka by mohl tento klidový stav de iure změnit. Odmítáním takového vymezení proto chceme docílit možnosti bez jakékoli právní změny nadále užívat naše Vlastnictví v klidu a míru. Obdobně jako při vlastní usedlosti Bulovka požadujeme, aby vše bylo ponecháno tak, jak je.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pěší napojení v dotčené lokalitě a jejich účelnost budou prověřena. Na základě prověření bude zrušeno severní a prostřední napojení. Jedno pěší napojení (jižní) bude zachováno z důvodu zajištění prostupnosti území dle čl. 88 Textové části MPP. Souvisí s požadavkem ID 3011433 téhož připomínkujícího, jímž odmítá zřízení veřejného parku v daném místě. Jižní propojení zůstalo

nadále vymezeno, neboť bezprostředně propojuje plochu parku a uliční síť.

Námítka

ID 3011436

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2348

Podatel | **Ing.arch. STARČEVIČ PETR**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W193

Lokalita | 889

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

III. k řešení lokality 339 Malvazinky nesouhlas s nezahrnutím dříve připravených pozemků pro zástavbu a požaduje, aby byly v tomto smyslu změněny hranice lokality

Odůvodnění

ad III Malvazinky - k námitce a připomínce

Pozemky parc.č. 1427/97 a 1427/98 ve vlastnictví Vlastníka vznikly v minulosti, kdy společně s dalšími vyznačenými pozemky, byly zamýšleny pro stavební rozvoj. Podle návrhu Metropolitního plánu je území začleněno do nezastavitelné rekreační lokality č. 889 Šalamounka a vymezuje se jako součást čtvrtového parku. Z hlediska strukturálního členění jde o městskou parkovou plochu lesní.

Požadujeme předmětné území v rozsahu vyznačeném v grafické příloze začlenit do zastavitelné obytné lokality č. 339 Malvazinky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo

v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

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

Hranice zastavitelného území v tomto místě vychází z dohody s dotčeným orgánem (OCP) - enkláva otevřené krajiny. Právní kontinuita s platným ÚP - plocha LR a ZMK.

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

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

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

v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námitka

ID 3011437

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2348

Podatel | Ing.arch. STARČEVIČ PETR

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W193

Lokalita | 889

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

IV. k řešení lokality 889 Šalamounka nesouhlas se zahrnutím pozemků do čtvrtového parku a požaduje, aby čtvrtový park byl vymezen bez jím vlastněných pozemků

Odůvodnění

Společné odůvodnění námitek I, II a IV

MPP navrhuje, aby Pozemky byly v lokalitě 340 lokálním parkem a v lokalitě 889 čtvrtovým parkem.

Podle čl. 85 textové části návrhu MPP je lokální park významnou částí lokality a slouží k rekreaci zejména pro obyvatele a návštěvníky území dané lokality a lokalit bezprostředně sousedících.

Vlastník je přesvědčen, že MPP tím implikuje, že na základě takto stanoveného využití bude území v lokalitě 340 veřejně přístupné.

Pozemky nikdy nebyly místem pro veřejnou rekreaci, naopak byly vždy součástí usedlosti (tradičního polyfunkčního areálu s obytnými, výrobními, hospodářskými a rodinně oddychovými účely využití. Takto areál sloužil po celou doložitelnou historii (vyjma období mezi roky 1948 a 1989). Právní status pozemků kromě pozemků lesních tak vylučuje všeobecné užívání kýmkoli, protože pak se jedná o bezprecedentní, neodůvodněný a neodůvodnitelný zásah do vlastnického práva Vlastníka.

V této věci návrh MPP zcela rezignuje na zdůvodnění a opomíjí elementární vlastnické právo Vlastníka.

Park je obecně řečeno vždy součástí veřejných prostranství. Podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) jsou veřejným

prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví

k tomuto prostoru.

Vlastníkovi je známo, že při vytváření územně plánovací dokumentace dochází pravidelně k nesouladům mezi zájmem jednotlivce a zájmem celku, tedy společnosti a může tak docházet k omezování. Toto omezování však má svá pravidla, která jsou natolik přísná, aby obstála v testu ústavnosti, tedy, v širším kontextu, v jakémsi testu funkčnosti právního státu.

Podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.

Tento klíčový článek Listiny, který prosvěcuje celým českým právním řádem, konkretizuje judikatura Ústavního soudu. Ústavní soud ve svém známém nálezu Pl. ÚS 15/96 ze dne 9. 10. 1996 přílehuje shrnuje, že „...vzájemné zvažování v kolizi stojících základních práv a svobod nebo veřejných statků spočívá v následujících kritériích:

Prvním je kritérium vhodnosti, tj. posuzování toho, zdali institut, omezující určité základní právo, umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (ochranu jiného základního práva nebo veřejného statku).

Druhým kritériem vzájemného zvažování základních práv a svobod je kritérium potřebnosti, spočívající v porovnávání legislativního prostředku, omezujícího základní právo resp. svobodu, s jinými opatřeními, umožňujícími dosáhnout stejného cíle, avšak nedotýkajícími se základních práv a svobod, resp. dotýkajícími se jich v menší intenzitě.

Třetím kritériem je porovnání závažnosti obou v kolizi stojících základních práv nebo veřejných statků. Tato základní práva, resp. veřejné statky, jsou prima facie rovnocenná. Porovnávání závažnosti v kolizi stojících základních práv, resp. veřejných statků (po splnění podmínky vhodnosti a potřebnosti), spočívá ve zvažování empirických, systémových, kontextových i hodnotových argumentů.“

Metropolitní plán se ani nepokusil provést zdůvodnění nového, Vlastníka zatěžujícího a omezujícího způsobu využití Pozemku. Metropolitní plán tak nesplňuje ústavní kritéria pro omezení vlastnického práva, protože

i. nijak neodůvodňuje, proč se ze soukromého areálu má stát veřejné prostranství s parkem a proč je toto z hlediska veřejného zájmu vhodnější, než současné využití Pozemků;

ii. nijak neodůvodňuje, proč je potřeba zasáhnout do práva Vlastníka takto významným způsobem, a proč nebylo možné užít nižší, či dokonce žádný, způsob regulace Pozemků;

iii. nijak nezdůvodňuje, proč je právo veřejnosti mít v této oblasti park silnější, než právo Vlastníka nakládat s Pozemky dle svého svobodného uvážení – v tomto případě je ponechat tak, jak jsou.

Nedílnou součástí tohoto odůvodnění k otázce lokálního parku Bulovka je také otázka třech nově navrhovaných napojení. Je zřejmé, že všechna tři napojení by byla potřebná či vhodná pro přístup veřejnosti do parku Bulovka.

Je bohužel nutné konstatovat, že navržené využití evidentně nemohlo vzniknout na základě plánovacích postupů, které by v uplynulých dekádách měly být aplikovány k prosazení odůvodněného veřejného zájmu.

Vlastník se navíc domnívá, že odůvodnění změn v území je zcela nulové, což nelze akceptovat. Vlastník nerozumí, proč má přistoupit na zásadní omezení svého vlastnického práva, když – lidově řečeno – ani neví, k čemu by to bylo dobré (viz trojí test ústavnosti výše).

Pozemky, náležející do lokality 889 Šalamounka, jsou od dávných dob de facto součástí rozsáhlých lesních porostů svažitéch partií při zahloubeném údolí Jinonické cesty. Jsou užívány jako rekreační les také v současné době. Čtvrťový park Šalamounka by mohl tento klidový stav de iure změnit. Odmítáním takového vymezení proto chceme docílit možnosti bez jakékoli právní změny nadále užívat naše Vlastnictví v klidu a míru. Obdobně jako při vlastní usedlosti Bulovka požadujeme, aby vše bylo ponecháno tak, jak je.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Ve východní části vymezit stavební blok v rozsahu dle ÚP SÚ.

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

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

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

Námitka

ID 3012060

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2348

Podatel | **Ing.arch. STARČEVIČ PETR**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W1AY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3012064

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2348

Podatel | **Ing.arch. STARČEVIČ PETR**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W1AY

Lokalita | 161

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření

Námítky a připomínky k návrhu Metropolitního plánu k lokalitě 161 Pelc Tyrolka

Požadujeme upravit řešení výškové regulace a pravidel souvisejících s tzv. věžemi. Proto navrhujeme a požadujeme ve čtvrcích sítě výškové regulace změnit výškovou regulaci tak, jak je vyznačeno v příloze 2 a upravit tabulku Míst se stanovenou hladinou věží tak, že podíl věží se zvětší z navrhovaných 50 na 60 procent a maximální výška zastavění se změní z 60 metrů na 130.

Odůvodnění

K výškové regulaci

Po seznámení se s výsledky hledání optimální struktury zástavby v prostoru Pelc Tyrolka jsme se v roce 2018 rozhodli nechat prověřit velkorysejší způsoby uspořádání VRÚ Pelc Tyrolka. Zvolili jsme poměrně náročnou cestu ve formě uceleného řešení území, a to od vltavského břehu až k vyhlídce nad Kuchyňkou. Jedině správným a jednoznačně nejsprávnějším výsledkem se ukázalo řešení s více výškovými budovami, a to v rozmezí podlažnosti od 24 do 40. v oblasti pozemků vlastníka byla situována budova s 34 nadzemními podlažími.

Po předložení této studie jako úvodu do zpracování podkladové studie k pořízení změny ÚPnSÚ a zrušení stavební uzávěry ve VRÚ bylo orgány MČ Praha 8 přijato, že taková studie s koncepcí vysokopodlažní zástavby bude pořízena.

V průběhu roku 2019 byla zpracována studie, lišící se od studie předchozí v kompozici výškového uspořádání. Ta byla po připomínkách MČ Praha 8 a po prověření přijatelnosti celé kompozice

formou zákresů do vedut, vnesení 3D modelu do modelu Prahy a zhotovení dalších panoramatických zobrazení upravena tak, že budova na pozemku vlastníka byla navýšena na 41 podlaží jako zásadní dominanta Pelc Tyrolky.

Komise rozvoje MČ Praha 8 projednala celkový princip uspořádání území včetně výškových budov (věží) souhlasně.

Souběžně se uskutečňovalo v kanceláři Gogolák Grasse (G+G) zpracovávání podkladu „Potenciál lokality Pelc Tyrolka“, jehož součástí měly být kromě úvodních analýz a rozvah koncepční úvahy. Práce na analytické fázi tedy přešla do fáze návrhové. Byly zpracovány tři varianty - byla zpracována tři výškově podstatně upravená řešení, jinými slovy silně redukováná. Zásadou a společným znakem všech třech variant se stal princip výškové nepřekročitelnosti hřebenu Dlážděnky v úrovni 255 m n.m.

Důvod stanovení tohoto limitu nebyl nikdy odůvodněn.

Rada MČ Praha 8 odsouhlasila řešení podle studie G+G a s jednotlivými vlastníky postupně uzavřela dohody, jejichž obsahem jsou konkrétní parametry budoucí možné zástavby. V případě společnosti Downdale bylo dohodnuto výškové rozmezí zástavby mezi kótami 194 a 255 m n.m., to je přibližně 61 metrů nadzemní části. Celková výtěžnost byla rozkalkulována na přibližně 3.170 m² hrubých podlahových ploch.

Zdá se tedy, že do koncepčních úvah o praktickém naplňování jedné z metropolitních priorit vstupují nové dimenze, řekněme nové vnímání místa.

Proto stále trváme na principech výškového uspořádání zástavby v oblasti Pelc Tyrolka tak, jak jsme k nim dospěli v období mezi roky 2014 až 2019. Společným jmenovatelem všech snah o intenzivní využití místa je obecná snaha preferovat místa při Vltavě pro kvalitní bydlení a život, a to s tím, že právě v nižších polohách je možné pracovat svobodně, de facto nejsvobodněji, s výškovými budovami a současně s přírodními prvky.

K pravidlům pro hladiny věží

Při pohledu do tabulky s rozpisem všech lokalit s místy se stanovenou hladinou věží je evidentní, že Praha bohužel spěje k posílení rozpatlanosti prostorové kompozice (promiňte mi ten expresivní výraz), na které bylo s „úspěchem“ pracováno celá desetiletí v průběhu druhé poloviny 20. století. Na základě nahodilosti byly rozmisťovány výškové nebo takzvané výškové stavby v polohách nevhodných, a naopak tam, kam by logicky náležely, byl vytvořen tlak proti elegantním výškovým budovám. Proto se domníváme, že by

s přihlédnutím k výše uvedenému měla být pravidla pro věže promyšlena nově.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Výšková regulace bude koordinována s územní studií Pelc-Tyrolka.

Námítka

ID 3008665

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2349

Podatel | **ŘEZÁČ MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0978Y5C

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Nemovitosti dotčené Metropolitním plánem:**

- pozemek parc. č. 1785/129 v k.ú. Slivenec

parametry stanovené Metropolitním plánem:

Zastavitelnost: nezastavitelná

Typ struktury: zemědělská krajina v rovině

Způsob využití: nezastavitelná produkční

Míra stability: stabilizovaná

- pozemek parc. č. 1785/121 v k..ú. Slivenec

parametry stanovené Metropolitním plánem:

Zastavitelnost: nezastavitelná

Typ struktury: zemědělská krajina v rovině

Způsob využití: nezastavitelná produkční

Míra stability: stabilizovaná

Nezastavitelná transformační plocha s přírodním využitím

Zmíněné pozemky pronajímá za účelem provozování stávajících dočasných staveb, která byly povoleny příslušným stavebním úřadem dle platného územního plánu.

Jako vlastník výše uvedených pozemků podávám proti návrhu Metropolitního plánu následující námítku:

Metropolitní plán je ve své současné podobě nesrozumitelný a na jeho podkladě nelze předjímat, jestli bude možné prodloužit dobu trvání stávající dočasné stavby a tím zajistit kontinuitu existujících dočasných staveb.

Proto požaduji, aby bylo v textové části Metropolitního plánu jasné stanoveno, že záměry v území, kterými nemůže dojít ke změně v území (například prodloužení doby trvání stávající dočasné stavby, která byla realizována na podkladě pravomocného územního rozhodnutí, stavebního povolení, nebo jiného opatření stavebního úřadu) nepodléhají vydání závazného stanoviska 1 orgánu územního plánování.

Důvodem mého požadavku je požadavek na jasné a srozumitelné zajištění kontinuity již existujících dočasných staveb a vyloučení komplikací spojených s nejasným výkladem Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek se netýká projednávané územně plánovací dokumentace a úprav textové části, týká se následných řízení dle stavebního zákona.

Námítka

ID 3008663

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2350

Podatel | **MS Řeporyjská, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIWDHDK

Identifikátor podání Portálu Pražana | mk4xx3k7

Lokalita | 248, 183

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spis. značkou C 96418, IČ: 017 55 366, zastoupená jednatelem

jako vlastník pozemků parc. č. 1554/10 a 1592/19 oba k.ú. Řeporyje, obec Praha

v souladu s § 52 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., (dále jen „stavební zákon“),

podává tímto námítku proti návrhu územního plánu hl .m. Prahy, tzv. Metropolitnímu plánu.

Odůvodnění

Společnost na základě stávajícího a platného územního plánu hl. m. Prahy a v souladu s ním, si nechala vyhotovit dokumentaci pro společné řízení „BD Jáchymovská – Řeporyje -06/2022“ na zástavbu výše uvedených pozemků. Tato zástavba je navržena ještě ve vazbě na zástavbu sousedního pozemku parc. č. 1554/10 k.ú. Řeporyje, který se nachází ve stejné funkční ploše OB-C.

V dokumentaci pro společné řízení jsou řešeny dva obytné domy o podlažnosti 3+2U a 4+2U o celkové HPP 11.500 m².

Projekt je nyní ve fázi veřejnoprávního projednávání. Má vydané kladné závazné stanovisko OUR MHMP i MČ, se kterou je uzavřena i smlouvu o spolupráci a byla podána žádost o vydání společného rozhodnutí na stavební úřad. Vydání pravomocného společného povolení se předpokládá ve 3Q 2022. Výše uvedené pozemky společnost MS Řeporyjská nabyla v dobré víře, že na nich lze realizovat zástavbu dle platného územního plánu a platí zásada předvídatelnosti rozhodování v území. Pokud by došlo ke schválení

Metropolitního plánu ve stávající podobě, tzn., že by nebylo možno realizovat zástavbu dle již zpracované a v současné době projednávané dokumentace pro společné řízení „BD Jáchymovská Řeporyje - 06/2022“, vlastníkově MS Řeporyjská by vznikla prokazatelná majetková újma a v souladu s § 102 odst. 2 stavebního zákona by byl nucen požadovat náhradu vynaložených nákladů.

Na základě výše uvedených skutečností podáváme námitku proti návrhu Metropolitního plánu, a to v části, která se týká pozemků parc. č. 1554/10 a 1592/19 oba k.ú. Řeporyje, obec Praha.

Požadujeme, aby se Metropolitní plán, v části výše popsané upravil tak, aby umožňoval povolení zástavby dle stávajícího územního plánu, resp. dle zpracované projektové dokumentace pro společné řízení „BD Jáchymovská - Řeporyje - 06/2022“, tzn. umožnil podlažnost 3+2U a 4+2U a HPP 11.500 m².

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Rozmezí podlažnosti bude upraveno na hodnotu 6 (4 - 6 RNP) a zároveň bude upraven typ struktury plochy 413/183/2449 na heterogenní.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro

část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmínečně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008670

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2351

Podatel | **GÖRGL PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XNCDC

Lokalita | 929

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Předmětné území je od roku 1999 zařazeno v platném územního plánu hl. m. Prahy do plochy územní rezervy OP/OB-B s budoucím očekávaným využitím pro bydlení.

OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny**Hlavní využití:**

Plochy orné půdy pro zemědělské využití. Přípustné využití: Plochy pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury. Louky a pastviny. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové. Liniová vedení technická infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Hnojiště a silážní jámy, kompostárny, stavby zemědělské prvovýroby. Komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

ÚZEMNÍ REZERVA**OB - čistě obytné****Hlavní využití:**

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Od roku 1999 nebylo u tohoto pozemku prověřeno další využití tak, jak předpokládá režim územních rezerv v § 36 stavebního zákona. Pozemek parc. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec o výměře 3315 m² je dle zápisu v KN veden jako orná půda. Pozemek se nachází na hranici s pozemky v zastavěném území, které jsou zastavěnými stavebnímu pozemky s dobrou dostupností inženýrských sítí a s možností napojení na kanalizační řad. Kolmo na pozemek ústí funkční komunikace ul. Kameníků. V současné době se na pozemku nenachází žádná stavba a není zemědělsky využíván. S ohledem na územní plánování je záměr výstavby rodinného domu na předmětném pozemku v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Zahrnutím pozemku do zastavitelného území by bylo logickým předpokladem pro zarovnání intravilánu stávající zástavby rodinnými domy, navázání na zastavěné

území sídla a na nově založenou skupinu objektů na pozemcích pare. č. 371/1, 372/2, 373/2 v k.ú. Slivenec. Z hlediska urbanistického by stavba rodinného domu na pozemku pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec odstranila urbanistickou závadu, a to v podobě současných staveb (RD, garáž) při samotném severním okraji zastavěného území, které vytváří negativní pohledovou hranu sídla. Zástavba s možnou přilehlou izolační zelení by umožnila ochránit ze severu zastavěné území sídla před vodní erozí a přívalovými dešti.

V návrhu Metropolitního plánuje předmětný pozemek veden v lokalitě 412/929/5440 - lokalita je vymezena jako nezastavitelná transformační rekreační, což je v rozporu se zásadami územního rozvoje, neboť skutečnost, že pozemek pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec byl vyjmut z územní rezervy, založilo ztížení či dokonce znemožnění jeho využití oproti současnému stavu. To je mimochodem zřejmé i z taxativního výčtu pro navrhované využití území. V textové části chybí dostatečné odůvodnění změny funkčního využití plochy, v níž se nachází předmětný pozemek, oproti úpravě v současném platném územním plánu. Dle ustálené soudní judikatury má každý právo v souladu s principem právní jistoty znát důvody změn, jež se ho dotýkají. Je tudíž nezbytné zásadní funkční změny, které se dotýkají vlastnických práv subjektů, v územních plánech odůvodnit naprosto přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli.

Jako nepochopitelné a zcestné shledávám zařazení předmětného pozemku do plochy rekreační, kdy plochy rekreace upravuje vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v § 5 a dle tohoto ustanovení zde pro tuto plochu není opodstatnění. Tento pozemek nemá s rekreační plochou žádnou prostorovou souvislost, naopak jediná prostorová souvislost je zde se zastavitelnými obytnými územími 252/Slivenec Z(05) 0 (S) a 384/Habeš Z(06) 0 (S).

Jako neopomenutelný fakt uvádím, že se o změnu pozemku pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec snažím spolu se svými bratry od roku 2009, kdy využíváme veškeré zákonné prostředky k zahrnutí do zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu viz Námítka ke konceptu územního plánu hl. m. Prahy ze dne 8. 12. 2009 evidovaná pod PID MHMPP051ANS1, podání ze dne 14. 9. 2012 evidované pod PID MHMPP05SMLQ3, Návrh na pořízení územního plánu nebo jeho změny ze dne 25. 9. 2014, Doplnění podnětu na změnu ÚP SÚ HMP, pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec, k č.j. MHMP 2105051/2015, sp.zn. S-MHMP 1982665/2015 UZR ze dne 28. 12. 2015, Připomínka k návrhu Metropolitního plánu ze dne 24. 7. 2018 evidováno pod PID MHMPP08PILS3.

Na závěr uvádím, že požaduji zařazení pozemku parc. č. 1772/12 vk.ú. Slivenec do zastavitelné obytné plochy respektující současnou zástavbu co se týče zastavitelnosti pozemku, KPP

a architektonického rázu dané lokality. Pozemek bych rád využil pro stavbu 1-3 rodinných domů pro rodinné příslušníky. O prodeji pozemku neuvažuji.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Požadavek na zařazení pozemku parc. č. 1772/12 v k. ú. Slivenec mezi zastavitelné plochy byl prověřen. Dotčený pozemek se nachází na zemědělské půdě I. třídy ochrany ZPF, u které nebyl prokázán veřejný zájem pro její zabor převažující nad veřejným zájmem na její ochraně.

V ÚP SÚ není na dotčeném pozemku vymezena územní rezerva pro bydlení a území je vedeno jako nezastavitelné. Metropolitní plán proto zachovává kontinuitu s ÚP SÚ a nepřebírá zde zastavitelnou funkci.

Územní rezerva obecně nepředstavuje návrh zastavitelné plochy a nezakládá nárok na její budoucí využití. Nepřevzetím územní rezervy do návrhu Metropolitního plánu proto nedochází k zásahu do práv vlastníka. S ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu a koncepci využití území nebyl shledán důvod pro vymezení nové zastavitelné plochy v dané lokalitě.

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

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

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

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

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

veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

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

Námítka

ID 3008671

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2352

Podatel | **GÖRGL PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XNCCH

Lokalita | 929

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Předmětné území je od roku 1999 zařazeno v platném územního plánu hl. m. Prahy do plochy územní rezervy OP/OB-B s budoucím očekávaným využitím pro bydlení.

OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny**Hlavní využití:**

Plochy orné půdy pro zemědělské využití. Přípustné využití: Plochy pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury. Louky a pastviny. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové. Liniová vedení technická infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Hnojiště a silážní jámy, kompostárny, stavby zemědělské prvovýroby. Komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

ÚZEMNÍ REZERVA**OB - čistě obytné****Hlavní využití:**

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Od roku 1999 nebylo u tohoto pozemku prověřeno další využití tak, jak předpokládá režim územních rezerv v § 36 stavebního zákona. Pozemek parc. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec o výměře 3315 m² je dle zápisu v KN veden jako orná půda. Pozemek se nachází na hranici s pozemky v zastavěném území, které jsou zastavěnými stavebnímu pozemky s dobrou dostupností inženýrských sítí a s možností napojení na kanalizační řad. Kolmo na pozemek ústí funkční komunikace ul. Kameníků. V současné době se na pozemku nenachází žádná stavba a není zemědělsky využíván. S ohledem na územní plánování je záměr výstavby rodinného domu na předmětném pozemku v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Zahrnutím pozemku do zastavitelného území by bylo logickým předpokladem pro zarovnání intravilánu stávající zástavby rodinnými domy, navázání na zastavěné

území sídla a na nově založenou skupinu objektů na pozemcích pare. č. 371/1, 372/2, 373/2 v k.ú. Slivenec. Z hlediska urbanistického by stavba rodinného domu na pozemku pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec odstranila urbanistickou závadu, a to v podobě současných staveb (RD, garáž) při samotném severním okraji zastavěného území, které vytváří negativní pohledovou hranu sídla. Zástavba s možnou přílehlou izolační zelení by umožnila ochránit ze severu zastavěné území sídla před vodní erozí a přívalovými dešti.

V návrhu Metropolitního plánuje předmětný pozemek veden v lokalitě 412/929/5440 - lokalita je vymezena jako nezastavitelná transformační rekreační, což je v rozporu se zásadami územního rozvoje, neboť skutečnost, že pozemek pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec byl vyjmut z územní rezervy, založilo ztížení či dokonce znemožnění jeho využití oproti současnému stavu. To je mimochodem zřejmé i z taxativního výčtu pro navrhované využití území. V textové části chybí dostatečné odůvodnění změny funkčního využití plochy, v níž se nachází předmětný pozemek, oproti úpravě v současném platném územním plánu. Dle ustálené soudní judikatury má každý právo v souladu s principem právní jistoty znát důvody změn, jež se ho dotýkají. Je tudíž nezbytné zásadní funkční změny, které se dotýkají vlastnických práv subjektů, v územních plánech odůvodnit naprosto přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli.

Jako nepochopitelné a zcestné shledávám zařazení předmětného pozemku do plochy rekreační, kdy plochy rekreace upravuje vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v § 5 a dle tohoto ustanovení zde pro tuto plochu není opodstatnění. Tento pozemek nemá s rekreační plochou žádnou prostorovou souvislost, naopak jediná prostorová souvislost je zde se zastavitelnými obytnými územími 252/Slivenec Z(05) 0 (S) a 384/Habeš Z(06) 0 (S).

Jako neopomenutelný fakt uvádím, že se o změnu pozemku pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec snažím spolu se svými bratry od roku 2009, kdy využíváme veškeré zákonné prostředky k zahrnutí do zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu viz Námítka ke konceptu územního plánu hl. m. Prahy ze dne 8. 12. 2009 evidovaná pod PID MHMPP051ANS1, podání ze dne 14. 9. 2012 evidované pod PID MHMPP05SMLQ3, Návrh na pořízení územního plánu nebo jeho změny ze dne 25. 9. 2014, Doplnění podnětu na změnu ÚP SÚ HMP, pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec, k č.j. MHMP 2105051/2015, sp.zn. S-MHMP 1982665/2015 UZR ze dne 28. 12. 2015, Připomínka k návrhu Metropolitního plánu ze dne 24. 7. 2018 evidováno pod PID MHMPP08PILS3.

Na závěr uvádím, že požaduji zařazení pozemku pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec do zastavitelné obytné plochy respektující současnou zástavbu co se týče zastavitelnosti pozemku, KPP

a architektonického rázu dané lokality. Pozemek bych rád využil pro stavbu 1-3 rodinných domů pro rodinné příslušníky. O prodeji pozemku neuvažuji.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Požadavek na zařazení pozemku parc. č. 1772/12 v k. ú. Slivenec mezi zastavitelné plochy byl prověřen. Dotčený pozemek se nachází na zemědělské půdě I. třídy ochrany ZPF, u které nebyl prokázán veřejný zájem pro její zabor převažující nad veřejným zájmem na její ochraně.

V ÚP SÚ není na dotčeném pozemku vymezena územní rezerva pro bydlení a území je vedeno jako nezastavitelné. Metropolitní plán proto zachovává kontinuitu s ÚP SÚ a nepřebírá zde zastavitelnou funkci.

Územní rezerva obecně nepředstavuje návrh zastavitelné plochy a nezakládá nárok na její budoucí využití. Nepřevzetím územní rezervy do návrhu Metropolitního plánu proto nedochází k zásahu do práv vlastníka. S ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu a koncepci využití území nebyl shledán důvod pro vymezení nové zastavitelné plochy v dané lokalitě.

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

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

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

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

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

veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

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

Námítka

ID 3008672

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2353

Podatel | **GÖRGL FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XNCAR

Lokalita | 929

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Předmětné území je od roku 1999 zařazeno v platném územního plánu hl. m. Prahy do plochy územní rezervy OP/OB-B s budoucím očekávaným využitím pro bydlení.

OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny**Hlavní využití:**

Plochy orné půdy pro zemědělské využití. Přípustné využití: Plochy pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury. Louky a pastviny. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové. Liniová vedení technická infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Hnojiště a silážní jámy, kompostárny, stavby zemědělské prvovýroby
Komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

ÚZEMNÍ REZERVA**OB - čistě obytné****Hlavní využití:**

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Od roku 1999 nebylo u tohoto pozemku prověřeno další využití tak, jak předpokládá režim územních rezerv v § 36 stavebního zákona. Pozemek pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec o výměře 3315 m² je dle zápisu v KN veden jako orná půda. Pozemek se nachází na hranici s pozemky v zastavěném území, které jsou zastavěnými stavebnímu pozemky s dobrou dostupností inženýrských sítí a s možností napojení na kanalizační řad. Kolmo na pozemek ústí funkční komunikace ul. Kameníků. V současné době se na pozemku nenachází žádná stavba a není zemědělsky využíván. S ohledem na územní plánování je záměr výstavby rodinného domu na předmětném pozemku v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Zahrnutím pozemku do zastavitelného území by bylo logickým předpokladem pro zarovnání intravilánu stávající zástavby rodinnými domy, navázání na zastavěné

území sídla a na nově založenou skupinu objektů na pozemcích pare. č. 371/1, 372/2, 373/2 v k.ú. Slivenec. Z hlediska urbanistického by stavba rodinného domu na pozemku pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec odstranila urbanistickou závadu, a to v podobě současných staveb (RD, garáž) při samotném severním okraji zastavěného území, které vytváří negativní pohledovou hranu sídla. Zástavba s možnou přílehlou izolační zelení by umožnila ochránit ze severu zastavěné území sídla před vodní erozí a přívalovými dešti.

V návrhu Metropolitního plánu je předmětný pozemek veden v lokalitě 412/929/5440 - lokalita je vymezena jako nezastavitelná transformační rekreační, což je v rozporu se zásadami územního rozvoje, neboť skutečnost, že pozemek pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec byl vyjmut z územní rezervy, založilo ztížení či dokonce znemožnění jeho využití oproti současnému stavu. To je mimochodem zřejmé i z taxativního výčtu pro navrhované využití území. V textové části chybí dostatečné odůvodnění změny funkčního využití plochy, v níž se nachází předmětný pozemek, oproti úpravě v současném platném územním plánu. Dle ustálené soudní judikatury má každý právo v souladu s principem právní jistoty znát důvody změn, jež se ho dotýkají. Je tudíž nezbytné zásadní funkční změny, které se dotýkají vlastnických práv subjektů, v územních plánech odůvodnit naprosto přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli.

Jako nepochopitelné a zcestné shledávám zařazení předmětného pozemku do plochy rekreační, kdy plochy rekreace upravuje vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v § 5 a dle tohoto ustanovení zde pro tuto plochu není opodstatnění. Tento pozemek nemá s rekreační plochou žádnou prostorovou souvislost, naopak jediná prostorová souvislost je zde se zastavitelnými obytnými územími 252/Slivenec Z(05) 0 (S) a 384/Habeš Z(06) 0 (S).

Jako neopomenutelný fakt uvádím, že se o změnu pozemku pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec snažím spolu se svými bratry od roku 2009, kdy využíváme veškeré zákonné prostředky k zahrnutí do zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu viz Námítka ke konceptu územního plánu hl. m. Prahy ze dne 8. 12. 2009 evidovaná pod PID MHMPP051ANS1, podání ze dne 14. 9. 2012 evidované pod PID MHMPP05SMLQ3, Návrh na pořízení územního plánu nebo jeho změny ze dne 25. 9. 2014, Doplnění podnětu na změnu ÚP SÚ HMP, pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec, k č.j. MHMP 2105051/2015, sp.zn. S-MHMP 1982665/2015 UZR ze dne 28. 12. 2015, Připomínka k návrhu Metropolitního plánu ze dne 24. 7. 2018 evidováno pod PID MHMPP08PILS3.

Na závěr uvádím, že požaduji zařazení pozemku parc. č. 1772/12 vk.ú. Slivenec do zastavitelné obytné plochy respektující současnou zástavbu co se týče zastavitelnosti pozemku, KPP

a architektonického rázu dané lokality. Pozemek bych rád využil pro stavbu 1-3 rodinných domů pro rodinné příslušníky. O prodeji pozemku neuvažuji.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Požadavek na zařazení pozemku parc. č. 1772/12 v k. ú. Slivenec mezi zastavitelné plochy byl prověřen. Dotčený pozemek se nachází na zemědělské půdě I. třídy ochrany ZPF, u které nebyl prokázán veřejný zájem pro její zábor převažující nad veřejným zájmem na její ochraně.

V ÚP SÚ není na dotčeném pozemku vymezena územní rezerva pro bydlení a území je vedeno jako nezastavitelné. Metropolitní plán proto zachovává kontinuitu s ÚP SÚ a nepřebírá zde zastavitelnou funkci.

Územní rezerva obecně nepředstavuje návrh zastavitelné plochy a nezakládá nárok na její budoucí využití. Nepřevzetím územní rezervy do návrhu Metropolitního plánu proto nedochází k zásahu do práv vlastníka. S ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu a koncepci využití území nebyl shledán důvod pro vymezení nové zastavitelné plochy v dané lokalitě.

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

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

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

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

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

veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

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

Námítka

ID 3008673

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2354

Podatel | **A3/94 Property v.o.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ007FL

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k vystavenému návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) dle § 50 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 správního řádu

1. Identifikační údaje podatele

Společnost (dále jen "Vlastník" nebo v případě grafiky v textu též "investor") tímto v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, na základě Veřejné vyhlášky - oznámení o konání dvou veřejných projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území, podává v zákonem stanovené lhůtě níže uvedené námítky k vystavenému Územnímu plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu) (dále jen "Metropolitní plán").

2. Vymezení pozemků Vlastníka

Soupis pozemků Vlastníka a jejich grafické znázornění v mapě jsou uvedeny v Příloze 2, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 4317 pro katastrální území Ruzyně (dále jen „Pozemky“). Dotčené území se dle stávajícího Územního plánu hl. m. Prahy platného ke dni sepsání těchto námitek (dále jen "Stávající Územní plán") nachází z převážné části v ploše DL (dopravní, vojenská a sportovní letiště), a dále v plochách S4 a IZ.

3. Vymezení části Metropolitního plánu dotčené námitkami

Tyto námítky se dotýkají prvků Grafické části - Z02 Hlavního výkresu struktury Metropolitního plánu, konkrétně dvou čtverců výškové

regulace (úroveň "2"), umístěných v k. ú. Ruzyně a graficky znázorněných v Příloze 3 k těmto námítkám.

Pro úplnost dodáváme, že Vlastník je vlastníkem převážné většiny pozemků nacházejících se v západním čtverci výškové regulace (viz Příloha 2 a 3) a části pozemků ve východním čtverci výškové regulace.

4. Základní údaje o území dotčeném namítanou výškovou regulací

4.1 Těmito námítkami dotčené prvky výškové regulace se vztahují k vymezené lokalitě, definované v Metropolitním plánu označením „604 / Letiště Václava Havla: Z (08) / P [S]“.

Krycí list lokality charakterizuje možnou zastavitelnost území čtyřmi základními vlastnostmi lokality:

a) Z - zastavitelnost: zastavitelná stavební

Čl. 39 textové části návrhu Metropolitního plánu zastavitelné lokality tvoří zastavitelné území. V zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umisťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov a jiných staveb. Využití zastavitelných lokalit je podrobně popsáno v čl. 62 až 64. Metropolitní plán dále vymezuje zastavitelné stavební lokality pro regulaci stávající nebo navržené zástavby a zastavitelné nestavební lokality zpravidla pro ochranu velkých parků a areálů nestavebních bloků uvnitř městské krajiny.

b) (08) - typ struktury: struktura areálů produkce

Dle čl. 48 (08) struktura areálů produkce textové části návrhu Metropolitního plánu je strukturou areálů produkce urbánní struktura flexibilní zástavby uzavřených areálů. V lokalitě struktury areálů produkce jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání: a) uliční čára je určena zpravidla oplocením, b) výškové uspořádání je různorodé.

c) P - využití území: zastavitelná produkční

Dle čl. 62 textové části návrhu Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné produkční lokality průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení. V zastavitelné produkční lokalitě je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční

prostranství a městské parky. V nastavitelné produkční lokalitě je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující produkční využití lokality nebo vylučující potenciál produkčního využití sousedních ploch v lokalitě.

d) [S] - stabilita: stabilizovaná

Dle čl. 69 odst. 1 textové části návrhu Metropolitního plánu je stabilizovanou lokalitou lokalita s ustáleným charakterem. Cílový charakter stabilizované lokality je odvozen od stávajícího charakteru. Čl. 70 odst. 1 pak definuje zastavitelnou stabilizovanou plochu jako část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Na území památkových rezervací a památkových zón jsou s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8 přípustné pouze nepodstatné změny ve struktuře veřejných prostranství a doplňování zástavby.

Dle návrhu Metropolitního plánu se v lokalitě stanovuje nová výšková regulace. Na Pozemky Vlastníka má dopadat výšková regulace úrovně "4", ovšem z větší části nově také úrovně "2" (viz Příloha 3).

Do části Pozemků Vlastníka zasahuje dle Metropolitního plánu "plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury". Dle článku 117 odst. 4 textové části návrhu Metropolitního plánu je přípustné její využití i odlišným způsobem než pro konkrétní dopravní stavbu za předpokladu, že nebude znemožněno její umístění ani výstavba a nebudou omezeny podmínky pro její funkci, údržbu a provoz.

4.2 Negativní praktický dopad nové výškové regulace dle Metropolitního plánu na dotčené území je patrný na následující grafice. Na prvním obrázku je znázorněna možná podlažnost záměru přípustná dle Stávajícího Územního plánu a výškové regulace ranveje (rozmezí 4 NP až teoreticky 7 NP) a na druhém obrázku pak dopad výškové regulace dle návrhu Metropolitního plánu (výšková úroveň "2", tj. 1-2 NP). Navzdory výšce stávající navazující zástavby ve výškové hladině až "V" (16-21m) ÚAP (odpovídající 4-5 NP záměru) a výškovému omezení přistávací dráhy letiště zde Metropolitní plán limituje výšku zástavby pouze v úrovni "2" (tj. 1-2 NP), čímž dramaticky omezuje využití pozemku v porovnání se Stávajícím Územním plánem. Mezi nejzásadnější dopady patří výrazné snížení hodnoty pozemku Vlastníka, ušlý zisk na základě výrazné redukce záměru, až zmaření celého záměru jako takového.

5. Regulace ve Stávajícím Územním plánu, Územně analytických podkladech (ÚAP) a Pražských stavebních předpisech

Stávající Územní plán určuje na základě Územně analytických podkladů (UAP) v území hladinu zástavby až "V", odpovídající podlažností záměru 4-5 NP.

Dle ÚAP je stanoven popis výšky okolní zástavby, dle níž se řídí kalibrace výšek nových záměrů při doplňování zástavby v území. Výška obvodových linií střech okolní zástavby, přímo navazující na záměr investora, je stanovena v hladině až "V" (16-21 metrů) (Výkres 200-Město, výškové uspořádání zástavby), což odpovídá při obvyklé konstrukční výšce podlaží účelu stavby minimálně zmíněným 4-5 NP záměru. Také dle § 25 a § 26 Pražských stavebních předpisů (nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění nařízení č. 8/2022 Sb. hl. m. Prahy) se výšková regulace určuje dle hladiny zástavby okolních staveb, tj. hladina "V" (12-21 metrů dle PSP). Na následujícím obrázku je vyznačena hladina staveb sousedících s Pozemky Vlastníka.

Další výšková regulace souvisí s limity ochranného pásma letiště. Pozemky se nacházejí v ochranném pásmu s výškovým omezením staveb od 369,7 m n. m. Současná úroveň terénu Pozemků Vlastníka se dle geodetického zaměření pohybuje v rozmezí 354,0-355,6 m n. m. (od východu k západu se nadmořská výška zvyšuje). Dle vyjádření Úřadu pro civilní letectví jsou výškové limity 17 m na hranici pozemků směrem k ranveji (severní okraj pozemku parc. č. 2917/36 v k. ú. Ruzyně) a cca 27 m na hranici pozemků směrem k Aviatické ul. (jižní okraj pozemku parc. č. 2917/33 v k. ú. Ruzyně). Výškové omezení se snižuje lineárně směrem od osy ranveje (osa ranveje přibližně rovnoběžná se severní hranicí pozemku parc. č. 2917/36).

Jak vyplývá z výše uvedeného obrázku, následujícího obrázku a také z Přílohy 4, je v dotčeném území možná výška stavby, odpovídající podlažností až 7 NP při obvyklé konstrukční výšce pater, odpovídající účelu stavby.

6. Popis lokality dotčeného území

Dotčené území se nachází na severním okraji katastrálního území Ruzyně v Praze a leží mezi dálnicí D7 a areálem Letiště Praha. Pozemky vlastníka mají celkovou rozlohu cca 27 343 m² a jsou rovinatého charakteru. Území má dostatečnou rozlohu s dobrou dopravní dostupností na dálnici D7, budoucí Pražský okruh.

Jak je uvedeno již výše, převážná část Pozemků Vlastníka se nachází v ploše DL, které mimo jiné umožňuje umístění administrativních a obchodních zařízení, služeb, zařízení veřejného stravování apod. Limity a regulativy Stávajícího Územního plánu

a dalších předpisů regulujících výstavby v Dotčeném území umožňují výstavbu popsanou v následujícím bodě.

7. Plán výstavby v dotčeném území

V dotčeném území plánuje Vlastník výstavbu ukázkového revolučně pojatého nového druhu kybernetického, konferenčního, digitálního, vědeckého a uměleckého centra s využitím nových technologií 3D tisku, které vyvinula společnost AT (1). Budova bude mj. sloužit k uspokojení potřeb souvisejících s provozem letiště a dále přispívat ke komfortu osob využívajících služeb letiště a letecké dopravy. Cílem Vlastníka je, aby tento objekt celoevropského významu byl pro návštěvníky Prahy nepřehlédnutelný díky svému umístění a přinesl také jedinečnou perspektivu. Budova bude sloužit všem, kdo hledají tiché a bezpečné místo pro svou práci s nejmodernějším technickým, elektronickým a akustickým vybavením. V budově najdou zázemí také majitelé firem a manažeři, lékaři, farmaceuti, lidé z oblasti výzkumu a vývoje z celého světa, kteří přichází do Evropy (do Prahy) za účelem obchodu či výměny zkušeností. Budova bude poskytovat prostory umělcům, hudebníkům a tvůrcům v oblasti kybernetiky a virtuální reality.

Za tímto účelem Vlastník spolupracuje s významnou českou developerskou společností. Budovy vytvořené prostřednictvím technologie 3D tisku umožňují vytvořit velmi zajímavé a působivé prvky, přičemž spolupráce s celosvětově známým architektem zajistí zájem široké veřejnosti, nejen odborné. Vlastník věří v přínos i pro Letiště Václava Havla a Českou republiku (a EU), když dojde k prezentaci této inovativní technologie a rozšíření povědomí o jejím dalším rozvoji v České republice. Vážnost našich plánů dokládáme tím, že o chystané výstavbě Vlastníka v dotčeném území bylo v roce 2021 informováno jak Ministerstvo financí (jako jediný akcionář Letiště Praha a.s.), tak i Ministerstvo dopravy, projekt má podporu Velvyslanectví SRN v Praze, a za zmínku jistě stojí také to, že s Letištěm Praha, a. s. aktuálně probíhají jednání o konkrétní podobě budoucí spolupráce související s výstavbou Vlastníka.

Na tomto místě upozorňujeme, že Vlastník na pořízení Pozemků, projektovou přípravu, architektonické studie a související práce dle Stávajícího Územního plánu již vynaložil společně se společností F. A. (2) značné náklady. V případě, že by Metropolitní plán byl schválen ve stávající podobě, vznikla by Vlastníkovi i společnosti F. A. prokazatelná škoda minimálně v řádech stovek milionů korun. Nelze proto vyloučit, že by F. A. případně využila všech právních prostředků k ochraně svých investic (podle dohody mezi Spolkovou republikou Německo a ČSFR o vzájemné ochraně investic).

8. NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU

Namítáme nezákonnost nové výškové regulace v dotčeném území z důvodů popsaných v tomto podání a navrhuje, aby byla změněna výšková regulace v Metropolitním plánu dopadající na dotčené území z nově navrhované úrovně podlažnosti "2" na úroveň podlažnosti "4". Navrhovaná změna je graficky znázorněna v Příloze 5.

Odůvodnění

9. Právní argumentace k námitce

9.1 Z výše popsaných důvodů hrozí v důsledku navrhované změny výškové regulace Vlastníkovi vznik škody, včetně ušlého zisku, jak v podrobnostech uvedeno níže.

9.2 Namítáme, že je zcela nepřezkoumatelné, proč právě ve vztahu k Pozemkům, respektive dotčenému území, má dojít k tak zásadní změně ve výškové regulaci, a v čem převažuje veřejný zájem na změně regulace nad zájmem Vlastníka Pozemků v dotčeném území na dosavadních hodnotách výškové regulace, jaké konkrétní hodnoty vedly k dané změně atd. V současné době není možno z návrhu Metropolitního plánu zjistit důvody změny výškové regulace v dotčeném území, je tedy nepřezkoumatelný, když z něho nelze zjistit důvod a ověřit přiměřenost právní regulace.

Zásah do vlastnického práva k Pozemkům (potažmo zástavního práva společnosti F. A.) ve formě přijetí navržené územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu), který v daném případě nabývá i podoby otřesení právní jistoty a narušení legitimního očekávání, jež byly Vlastníkovi založeny předchozí podobou územně plánovací dokumentace (tzn. Stávajícím Územním plánem), lze akceptovat pouze za podmínky, že vychází z ústavně legitimních a o zákonné cíle opřených důvodů a je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

9.3 Předložený návrh Metropolitního plánu je ve vztahu k Pozemkům diskriminační. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 AOs 2/2012-53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel Metropolitního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně a na základě ní přijatou dokumentaci nižšího stupně.

9.4 Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 AOs 2/2010 - 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování.

9.5 Takto zásadní změna výškové regulace, jaká je navržena v Metropolitním plánu, by mohla obstát pouze tehdy, jestliže by byla odůvodněna závažnými věcnými důvody. To platí zejména v případě, kdy je navrhováno snížení přípustné výšky výstavby. Zákonné důvody mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí Stávajícího Územního plánu tak, že řešení obsažené ve Stávajícím Územním plánu již není aktuální a je třeba jej přehodnotit.

Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování, což není daný případ, kdy Vlastník od okamžiku nabytí pozemků v souladu se svým legitimním očekáváním zamýšlí jejich rozvoj s pozitivními důsledky nejen pro dotčené území, ale pro celý region. Dle názoru Vlastníka je ve veřejném zájmu, aby mohl Vlastník plánovanou výstavbu v dotčeném území realizovat.

9.6 Územní plánování, jakkoliv je do určité míry nezávislé na věcných právech k nemovitým věcem, jejichž užívání reguluje, musí v průběhu pořizování Metropolitního plánu částečně respektovat práva vlastníků nemovitých věcí. Pořizovateli nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím Metropolitního plánu prosadil vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podříditi. Úkolem pořizovatele v oblasti územního plánování je koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit (prosadit) skutečné veřejné zájmy vyskytující se na území obce.

9.7 K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, odkazuje Vlastník na rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 - 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 - 133.

9.8 Vlastník namítá, že neexistují důvody k zavedení výškové regulace, neboť taková regulace není v dotčeném území potřebná. Ochrana leteckého provozu se v předmětném území realizuje prostřednictvím ochranných pásem, a to konkrétně ochranným pásmem letiště s výškovým omezením staveb, jak je detailně popsáno v bodě 5. výše. Další výšková regulace je zjevně nadbytečná a neodůvodnitelná, i s ohledem k výškovým poměrům budov areálu letiště nacházejících se blíže raněji než Pozemky.

9.9 Každé opatření obecné povahy musí být přiměřeným způsobem odůvodněno a zvláště tehdy, je-li jím masivně zasahováno do

vlastnických práv osob, která jsou garantována ústavním pořádkem. V tomto smyslu odkazujeme na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, obsaženou v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120:

„[47] Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. [...]

9.10 Takové odůvodnění však v předmětném návrhu Metropolitního plánu chybí, což je v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů (viz §§ 2 až 8 správního řádu), které se musí prolínat celým Metropolitním plánem.

Vlastník jistě nezpochybňuje právo Hlavního města Prahy na samosprávu, ale namítá, že i samosprávu je nutno vykonávat způsoby odpovídajícími principům dobré veřejné správy. Ostatně v nálezu Ústavního soudu ze dne 9. 10. 2003, sp. zn. IV. ÚS 150/01, se uvádí, že podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státě (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky) je kromě jiného také princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať již plynoucí z normativního právního aktu (např. z obecně závazné vyhlášky, jako v daném případě) nebo z aktu aplikace práva.

9.11 V návrhu odůvodnění Metropolitního plánu chybí důvody namítané výškové regulace, podklady pro to, úvahy, jakými se pořizovatel řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Není ani v náznaku seznatelné, proč zpracovatel k uvedené změně (výškové regulaci) přistoupil právě v daném případě.

9.12 Intenzitu navrhovaného omezení svých vlastnických práv má Vlastník za nešetrné a diskriminační, mající zřetelné náznaky libovůle. Poukazujeme na ustanovení § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož orgány územního plánování postupem podle

tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům tyto cíle podle našeho názoru nenaplnil.

9.13 Konečně upozorňujeme, že zavedením výškové regulace vzniká Vlastníkovi (kromě dalších forem regresu) nárok na analogický postup podle ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona, které stanoví, že vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající, pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma. Zájmem pořizovatele by tak mělo být primárně předcházení škodám na veřejných rozpočtech, způsobených zrušením určení pozemku k zastavění bez zásadních důvodů.

9.14 Předmětné Pozemky zakoupil Vlastník s důvodným a legitimním očekáváním, že budou podnikatelsky využitelné k výstavbě v souladu se Stávajícím Územním plánem. Vlastník zakoupil Pozemky v dobré víře s tím, že je bude moci využít v souladu se Stávajícím Územním plánem, a plně tak spoléhal na jeho "výškovou využitelnost" podle Stávajícího Územního plánu.

9.15 V důsledku přijetí návrhu Metropolitního plánu v jeho aktuální podobě Vlastníkovi tak akutně hrozí majetková újma, která musí být odškodněna, v opačném případě by byla zasažena jeho ústavně zaručená práva vlastnit a pokojně užívat majetek dle čl. 11 Listiny základních práva svobod, konkrétně ochrana stanovená v odst. 4 čl. 11: *„Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu“*. Zásah do vlastnického práva tak musí být kompenzován.

9.16 Další ochranu poskytuje čl. 36 odst. 3 Listiny základních práv a svobod; *„Každý má právo na náhradu škody způsobené mu nezákonným rozhodnutím soudu, jiného státního orgánu či orgánu veřejné správy nebo nesprávným úředním postupem“*. Jak se vyjádřil Ústavní soud (IV, ÚS 3377/12 ze dne 16.5.2013); *„Z maximy článku 4 odst. 4 Listiny pak plyne, že při aplikaci zákona o náhradě škody*

jsou orgány veřejné moci povinny šetřit podstatu a smysl základního práva na náhradu škody zaručeného v čl. 36 odst. 3 Listiny."

9.17 Ústavní soud se dále ve svém nálezu I. ÚS 529/09 z 13.3.2012 vyjádřil takto:

"... jedním ze stěžejních principů právního státu, k němuž ČR zavazuje čl. 1 odst. 1 Ústavy, je budování důvěry občanů v právo a instituce státu, resp. veřejné moci. Tam, kde jednotlivec jedná s důvěrou ve věcnou správnost aktů státu či jeho postupů a rovněž s důvěrou v jejich soulad s právem, musí být současně garantováno právo na náhradu škody, pokud se ukáže, že presumpce správnosti či zákonnosti byla klamná. Jinak řečeno, taková důvěra je možná pouze tehdy, pokud stát či subjekty, na něž stát přenesl výkon některých svých pravomocí, odpovídají za škodu vzniklou jednotlivci jejich činností v případě, že tyto činnosti se posléze ukáží jako nezákonné či jinak vadné."

Právě v takové důvěře v legitimní očekávání zakoupil Vlastník Pozemky určené k zástavbě, na což vynaložil nemalé prostředky. Pokud by bylo následně přijato opatření obecné povahy, které by znemožnilo zástavbu Pozemků v rozsahu odpovídajícím Stávajícímu Územnímu plánu, aniž by k tomu byl předložen vážný a zákonný důvod, a Pozemky se staly omezeně využitelné, **nese pořizovatel negativní důsledky svého nezákonného rozhodnutí spočívající v přijetí opatření obecné povahy.**

9.18 Vlastník tak vytýká návrhu Metropolitního plánu rozpor s ustanovením § 18 stavebního zákona, který spočívá vtom, že v případě předmětné lokality došlo jednostranně k upřednostnění libovůle pořizovatele. Pořizovatel tak při pořizování Metropolitního plánu nevychází z dostatečně zjištěného skutkového stavu věci (aktuálního stavu Pozemků, jejich umístění a širší souvislosti v území) a neopatřil si též odbornou studii či obdobný podklad, které by zavedení výškové regulace odůvodňovaly.

9.19 Jak je uvedeno již výše, záměrem Vlastníka je postavit budovu, která bude sloužit k uspokojení potřeb souvisejících s provozem letiště a dále přispívat ke komfortu osob využívajících služeb letiště a letecké dopravy. Cílem Vlastníka je, aby tento ukázkový revoluční objekt celoevropského významu byl pro návštěvníky Prahy nepřehlédnutelný díky svému umístění a přinesl také jedinečnou perspektivu v souladu s principy spravedlivé územně plánovací dokumentace.

9.20 Zavedení namítané výše popsané výškové regulace v rozporu se Stávajícím Územním plánem představuje nepřiměřený zásah do základních ústavních práv a případným schválením návrhu nastane hrubý nesoulad se zásadou přiměřenosti právní regulace v širším

slova smyslu. Opatření obecné povahy musí umožňovat dosažení sledovaného cíle, musí s ním logicky souviset a musí být nejvhodnějším prostředkem k jeho dosažení. Základními stavebními kameny principu proporcionality je zásada subsidiarity a minimalizace zásahu do individuálních práv. V tomto případě je ale zcela zřejmé, že ani zákon, ani analyzované obecné požadavky na územní plán takový excesivní zásah do práv Vlastníka nežadají.

9.21 Návrh územního plánu tak nesplňuje požadavek zákonnosti opatření obecné povahy tak, jak jej definovalo usnesení rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Ao 1/2009. Podmínkou zákonnosti územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývajících mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

9.22 Návrhem Metropolitního plánu nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení - požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení obdobné účinkům vyvlastnění založené nově navrženou výškovou regulací v dotčeném území představují nové do této doby neexistující limity užívání Pozemků. Jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do základních práv Vlastníka.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem žádáme zvýšení výškové regulace Metropolitního plánu dopadající na dotčené území, jak uvedeno v bodě 8. výše.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Výšková regulace bude navýšena na rozmezí podlažnosti 4. Rozsah počtu 2-4 RNP není v rozporu s limity letecké dopravy a lépe umožní zajistit flexibilní rozvoj areálu letiště.

Námitka

ID 3008674

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2357

Podatel | **PIECHA MARIAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09793Q3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008675

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2357

Podatel | **PIECHA MARIAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09793Q3

Lokalita | 911

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

V souladu s ust. § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen Jako „**stavební zákon**“) tímto podáváme námítky proti územnímu plánu (dále jen jako „**metropolitní plán**“) jako vlastníci pozemků dotčených návrhem řešení metropolitního plánu, a tímto žádáme o jejich akceptování v souladu s níže uvedeným návrhem řešení.

V případě, pokud správní orgán rozhodne, že výše uvedené osoby nemohou podat námítku, prosím, pokládejte námítky za připomínky.

I.**VYMEZENÍ ÚZEMÍ NÁMITKOU****LOKALITA: Městská Praha 5 Slivenec****Katastrální území Slivenec****Parc. č. 1754/352, 1754/4, 1754/354, 1754/355, 1754/353****PŘEDMĚT: Hranice zastavitelného území****II.****STAVEBNÍ POVOLENÍ**

Zmíněné nemovitosti budeme využívat k našemu rodinnému bydlení, jelikož na pozemku parc. č. 1754/4, katastrální území Slivenec, **je již dokončena stavba rodinného domu se zahradou, a to na základě platného a účinného rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5 ze dne 16.8.2019 č. MC05 165663/2019,**

spis. zn. MC05/OSU/7121/2019/Pal./Sliv.p.1754/352, kterým se schvaluje stavební záměr:

„Novostavba rodinného domu Slivenec - Vila na pozemku par. č. 1754/4, k. ú. Slivenec [750590] Novostavba rodinného domu Slivenec -Guest House par. č. 1754/352, k. ú. Slivenec [750590]“

(dále jen jako „**stavební povolení**“).

Přičemž zahradu tvoří pozemky par. č. 1754/354, par. č. 1754/355. Pozemek par. č. 1754/353 lze využít jako příjezdovou cestu k rodinnému domu. Vznikne zde rodinná domácnost podatelů námitek ve smyslu občanského zákoníku.

Pozemek par. č. 1754/352, katastrální území Slivenec, jehož předmětem je stavba rodinného domu Guest House se zahradou je ve stavu rozestavěnosti, kdy jsou patrné základy, a to v souladu s výše uvedeným stavebním povolením.

III.

NÁMITKY A ODŮVODNĚNÍ

Jako vlastníci pozemků a staveb výše specifikovaných, jež Jsou dotčeny návrhem nového metropolitního plánu, v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona podáváme proti návrhu metropolitního plánu Prahy v lhůtě stanovené do 30. června 2022 včetně.

Následující námítky

1. Hranice zastavitelného území

Nový návrh metropolitního plánu dotčené pozemky nechává mimo hranici zastavitelného území v rozporu se stavebním povolením a uzemním souhlasem Úřadu městské části Praha 5 ze dne 9.3.2018, č.j. MC05 21495/2018, spis. zn. MC05/OSU/1560/2018/Ze/Sliv.p.1754/4 (dále jen „územní souhlas“). Tento územní souhlas nám umožnil oplocení pozemku par. č. 1754/4, k.ú. Slivenec.[^] Návrh nového metropolitního plánu tedy nekoresponduje především s územním souhlasem, na základě kterého by stálo gabionové oplocení v nezastavitelném území. Tímto by se nový metropolitní plán dostal do rozporu s realitou.

Pokud se podíváme na nový návrh metropolitního plánu, tak zjistíme, že dotčené pozemky v našem vlastnictví jsou v rámci návrhu „říznuté“ hranicí zastavitelného území tímto způsobem:

2. Řepkové pole

Návrhem nového metropolitního plánu dochází k odtržení dotčených pozemků od rezidenčního projektu „Řepkové pole“ ve Slivenci, kam koncepčně zapadá a tímto dochází k odtržení od vesnické struktury a zastavitelné obytné zóny.

3. Nový metropolitní plán jev dotčené části diskriminační.

Vlastníci pozemků par. č. 1754/137, par. č. 1754/138, par. č. 1754/139, par. č. 1754/140, par. č. 1754/141 a par. č. 1754/142, to vše v k. ú. Slivenec, budou nyní všechny „automaticky“ zařazeny do vesnické struktury a jejich území je nově navrhováno jako zastavitelné; přestože se v tomto případě se jedná dle současně platného územního plánu hlavního města Prahy o část plochy zeleně městské a krajinné a nezastavitelnou plochu. Jedná se o oplocené zahrady v části ZMK, ke kterým nebylo vydáno povolení stavebního úřadu, což je v rozporu s územním plánem a zájmy na ochraně přírody a krajiny. Nově je tato situace mlčky řešena tak, že všechny tyto zahrady v části ZMK budou umístěny, resp. přejdou, do zastavitelné plochy, bez ohledu na ZMK. Tento postup je však naprosto diskriminační vůči dotčeným pozemkům, jehož jsme vlastníky, a také sousedními nemovitostmi ve stejné ploše:

a. par. č. 1754/356, k. ú. Slivenec, jehož vlastníkem je XXXX,

b. par. 1754/9, k. ú. Slivenec, jehož vlastníkem je XXXX.

Domníváme se, že tomu může být proto, že při tvorbě nového metropolitního plánu byly přebírány data z katastru nemovitostí a na našem dotčeném území ještě není promítnuta stavba rodinného domu na pozemku par. 1754/4 jako dokončená.

Jako příklad lze uvést pozemek par. č. 1754/140, k.ú. Slivenec, na kterém lze nekonceptnost a diskriminaci dobře znázornit:

Na tomto pozemku par. č. 1754/140, k. ú. Slivenec, o výměře 566 m², orná půda, LV 2065, se nachází stavba p. č. 1754/340, rodinný dům. Dle starého územního plánu byl pozemek označen v KN jako orná půda využíván jako zahrada a oplocen, přestože se nacházel v ZMK a část v oblasti nezastavitelné. Nový metropolitní plán tuto „říznutou“ oblast napravil a koncepčně ji zařadil do zastavitelného území. Domníváme se, že tak tomu mělo být i našem případě, kdy navíc máme platné stavební povolení a územní souhlas. Domníváme se, že v rámci nového metropolitního plánu nebyla tato situace u nás zohledněna - na rozdíl od sousedů - proto, že v katastru nemovitostí není stavba označena jako dokončená.

Pokud má být zachována rovnost vlastnických práv a posuzování podobných záměrů ve stejné ploše

nediskriminačním způsobem, nemohou být sousední pozemky ve stejné ploše se stejnými podmínkami posouzeny rozdílně novým územním plánem.

Územní plánování by mělo být kontinuální, a změny územně-právní regulace by tak měly být zdůvodněny tím, že původně přijaté řešení je věcně nesprávné. Územní plán je třeba revidovat v těch částech, kdy obec musí reagovat na nový vývoj. Musí tomu však být u všech vlastníků stejným nediskriminačním způsobem.

4. Hranice zastavitelného území je situována zcela nevhodně.

Zastavitelné území má být vymezeno s ohledem na míru využití zastavěného území a potencionál rozvoje území, který vyplývá jednak z novostavby dvou rodinných domů na pozemku par. č. 1754/352 a pozemku pare. č. 1754/4, k. ú. Slivenec. Hranice je „střižená“ ze zastavitelného území a je vytvořena nekoncepční výseč, přičemž paradoxně například nově oproti současné realitě aktuálního územního plánu zahrnuje dle nového návrhu pozemek par. č. 1754/7, k. ú. Slivenec nebo pozemky uvedené pod bodem 3 tohoto článku výše.

IV.

ZÁVĚREČNÝ NÁVRH

Na základě výše uvedeného žádáme, aby našim námítkám bylo vyhověno tak, že dojde k posunu hranice zastavitelného území při pravé/východní hranici našich pozemků, tedy až za pozemek pare. č. 1754/353, k. ú. Slivenec, včetně. Hranice zastavitelného území by tedy probíhala podél hranice s pozemkem pare. č. 1754/9, k.ú. Slivenec;

alternativně navrhuje, aby hranice zastavitelného pozemku koncepčně korespondovala s linií parku Granátová, pare. č. 1754/7, k. ú. Slivenec, a tedy zahrnovala také pozemek par. č. 1754/9, k. ú. Slivenec, jehož vlastníkem je XXXXXX a pozemek pare. č. 1754/356, k. ú. Slivenec, který je v jižní hranici našich pozemků a jehož vlastníkem je XXXXX. Tímto by hranice zastavitelného území vhodně navazovala na park Granátová a nejlépe koncepčně odpovídala záměru nového metropolitního plánu. Jehož cílem je Prahu koncepčně sjednotit, regulativ nastavit co nejméně a pokud jsou, mají být jasná a koncepční.

Závěr: S návrhem nového územního plánu hl. m. Prahy co do výše uvedeného se nemůžeme ztotožnit. Důvodem je především, že pokládáme za nesporné, že realizace předmětné změny pouze u sousedních pozemků je diskriminační a povede k zásahu do našich vlastnických práv.

Podatel proto požaduje, aby pořizovatel územního plánu posunul hranici zastavitelného území tak, jak je výše uvedeno.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Dojde k zvětšení zastavitelného území a rozšíření obytné rozvojové plochy 413/252/2527. Jedná se o logické zarovnání.

Námítka

ID 3008678

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2360

Podatel | **KOSTKOVÁ HELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0978ZC6

Lokalita | 911

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

I.

VYMEZENÍ ÚZEMÍ DOTČENÉHO NÁMITKOU

Jsem výlučným vlastníkem níže specifikované nemovitosti, která je dotčena návrhem nového metropolitního plánu: Výše uvedená nemovitost dále také jako „**dotčený pozemek**“. Výše uvedené údaje dokládám výpisem z katastru nemovitostí k prokázání dotčených práv.

II.

STAVEBNÍ POVOLENÍ

Dotčený pozemek bude využíván v souladu s rozhodnutím Úřadu městské části Praha 5, Odbor Stavební úřad, ze dne 23.3.2020 MC05/OSU/21212/2020/Do/Sliv.p. 1754/9, kterým se schvaluje stavební záměr: „Vzdělávací zahrada ochrany přírody“ Praha 5, Slivenec, Ke Smíchovu (dále jen jako „**stavební povolení**“). Na dotčeném pozemku bude dle stavebního povolení postavena novostavba skleníku, skladu a tří parkovací stání. V souladu s tímto stavebním povolením a za podmínek v něm stanovených je povoleno trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu k realizaci nezemědělské činnosti.

III.

NÁMITKY A ODŮVODNĚNÍ

Jako vlastník pozemku výše specifikovaného, jež je dotčen návrhem nového metropolitního plánu obce Prahy, podávám v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona proti návrhu metropolitního plánu Prahy v lhůtě stanovené do 30. června 2022

včetně, následující námítky: **nechává mimo hranici zastavitelného území v rozporu se stavebním povolením** (přestože nápravu provedl a zohlednil zastavitelné území u sousedních pozemků, viz bod 3 a viz bod 4 níže): Par. č. 1754/9, k.ú. Slivenec

Tímto by se nový metropolitní plán dostal do rozporu s realitou a stavebním povolením.

2. Návrhem nového metropolitního plánu dochází k odtržení dotčeného pozemku od rezidenčního projektu „Řepkové pole“ ve Slivenci, kam koncepčně zapadá a tímto dochází k odtržení od vesnické struktury a zastavitelné obytné zóny.

3. Nový metropolitní plán je v dotčené části diskriminační.

Vlastníci pozemků par. č. 1754/137, par. č. 1754/138, par. č. 1754/139, par. č. 1754/140, par. č. 1754/141 a par. č. 1754/142, to vše v k. ú. Slivenec, budou nyní všechny „automaticky“ zařazeny do vesnické struktury a jejich území je nově navrhováno jako zastavitelné; přestože se v tomto případě se jedná dle současně platného územního plánu hlavního města Prahy o část plochy zeleně městské a krajinné a nezastavitelnou plochu. Jedná se o oplocené zahrady v části ZMK, ke kterým nebylo vydáno povolení stavebního úřadu, což je v rozporu s územním plánem a zájmy na ochraně přírody a krajiny. Nově je tato situace mlčky řešena tak, že všechny tyto zahrady v části ZMK budou umístěny, resp. přejdou, do zastavitelné plochy, bez ohledu na ZMK. Tento postup je však naprosto diskriminační vůči dotčenému pozemku, jehož jsem vlastníkem, a také sousedním nemovitostem ve stejné ploše:

a) par. č. 1754/356, k. ú. Slivenec, jehož vlastníkem je XXXX

b) par. č. 1754/352, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX (zde je umístěna stavba rodinného domu se zahradou),

c) 1754/4, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX (zde je umístěna stavba rodinného domu se zahradou),

d) 1754/354, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX,

e) 1754/355, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX,

f) 1754/353, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX,

Pokud má být zachována rovnost vlastnických práv a posuzování podobných záměrů ve stejné ploše nediskriminačním způsobem, nemohou být sousední pozemky ve stejné ploše se stejnými podmínkami posouzeny rozdílně novým územním plánem. Územní plánování by mělo být kontinuální, a změny územně právní regulace by tak měly být

zdůvodněny tím, že původně revidovat v těch částech, kdy obec musí reagovat na nový vývoj. Musí tomu však být u všech vlastníků stejným nediskriminačním způsobem.

4. Park Granátová Slivenec.

To samé, co je uvedeno, pod předchozím bodem 3 tohoto článku platí i pro park Granátová, par. č. 1754/7, k. ú. Slivenec. V ploše ZMK byla postavena skladová hala o rozměrech 27,2 x 10,5 m, která je navíc oplocena. S návrhem metropolitního parku se mění vymezení parku. Nový územní plán zahrnul nekonceptně tuto nemovitost do zastavitelného území, přestože stejný sousední pozemek s podobným záměrem (vzdělávací zahrada/skleník) do této oblasti nezahrnul.

5. Hranice zastavitelného území je situována zcela nevhodně.

Zastavitelné území má být vymezeno s ohledem na míru využití zastavěného území a potencionál rozvoje území, který vyplývá jednak z novostavby dvou rodinných domů na pozemku par. č. 1754/352 a pozemku par. č. 1754/4, k. ú. Slivenec a také z možnosti vybudování novostavby skleníku par. č. 1754/9. Hranice je „střižená“ ze zastavitelného území a je vytvořena nekonceptní výseč, přičemž paradoxně například nově oproti současné realitě aktuálního územního plánu zahrnuje dle nového návrhu pozemek par. č. 1754/7, k. ú. Slivenec nebo pozemky uvedené pod bodem 3 tohoto článku výše.

IV.

ZÁVĚREČNÉ ODŮVODNĚNÍ ZHODNOCENÍ

Územní plánování musí respektovat zásadu přiměřenosti a zasahovat do vlastnického práva s výraznými omezeními. Zásahy nesmí být diskriminační a pořizovatel plánu nesmí projevit libovůli (např. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009). V této namítané situaci, kdy Praha na jednom pozemku ponechá území v nezastavitelné ploše a na sousední přitom žádná omezení nedá, resp. jej nekonceptně přesune do zastavitelného území je evidentní, že byla použita diskriminace a libovůle pořizovatele. Pokud by takovéto svévolné omezení, které nevyplývá především z odůvodnění plánu prošlo, metropolitní plán by byl bezpochyby zrušen při soudním přezkumu.

Podatel jako vlastník pozemku zamýšlel provádět určité úpravy zřídit skleníky, parkovací stání), a již pro tyto změny byly této situaci změna využití pozemku par. č. 1754/7, k. ú. Slivenec, Park Granátová, představuje podstatný zásah do vlastnického práva podatele námitek. Je tomu z důvodu uvedeného na str. 16 první odstavec stavebního

povolení. Kdy změna metropolitního plánu dá podstatnou soudní výhodu „namítateli“ ve stavebním/soudním řízení, kterým je městská část Praha 5, zastoupená starostkou. Neexistuje sice žádný nárok na to, aby územní plán určoval pozemky ke konkrétnímu účelu. Pokud jsou ale pozemky v metropolitním plánu zařazeny mezi plochy čistě obytné, musí mít dotčení vlastníci sousedních pozemků zaručenu také určitou stabilitu a rovnost ve svých právech.

V.

ZÁVĚREČNÁ NÁVRH

Na základě výše uvedeného žádám, aby námitkám bylo v plném rozsahu vyhověno tak, že dojde k posunu hranice zastavitelného území na pravou/východní hranici dotčeného pozemku, tedy až za pozemek parc. č. 1754/9, k. ú. Slivenec, včetně. Hranice zastavitelného území by tedy probíhala podél hranice s pozemkem parc. č. 1754/1 (orná půda), k. ú. Slivenec, jež je ve vlastnictví Rytířského řádu Křižovníků s červenou hvězdou.

Tímto by hranice zastavitelného území koncepčně korespondovala s linií parku Granátová, parc. č. 1754/7, k. ú. Slivenec, a tedy zahrnovala také dotčený pozemek par. č. 1754/9, k. ú. Slivenec a dále pozemky;

a) par. č. 1754/356, k. ú. Slivenec, jehož vlastníkem je XXXX,

b) par. č. 1754/352, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX,

c) 1754/4, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX,

d) 1754/354, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX,

e) 1754/355, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX,

f) 1754/353, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX.

Tímto by hranice zastavitelného území vhodně navazovala na park Granátová a nejlépe koncepčně odpovídala záměru nového metropolitního plánu. Jehož cílem je Prahu koncepčně sjednotit, regulativ nastavit co nejméně a pokud jsou, mají být jasná, koncepční a nediskriminační.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Zábor I. třídy ZPF. Zábor ZPF. Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - plocha ZMK/SO. Územně-plánovací dokumentace reguluje využití území do budoucna a nemodifikuje již vydaná stavební či územní rozhodnutí (pro případ běžících stavebních řízení MPP obsahuje přechodné ustanovení v čl. 167 textové části MPP, v tomto případě se ale jedná údajně o již pravomocné rozhodnutí, které nebude regulací MPP dotčeno). Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Prostřednictvím územního plánování obec realizuje své právo na samosprávu, které obsahuje i právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ.

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

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

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro

územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ.

V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází

ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení. Starší ÚP odrážely dřívější situaci a nelze je považovat za rozhodující pro současné plánování. V rámci pořizování ÚP a jeho změn je běžné a správné, že některé plochy, které byly v dosavadním ÚP definovány jako plně zastavitelné, jsou nově regulovány přísněji, a naopak. Tento přístup umožňuje reagovat na změny v čase, zejména změny ve výše zmíněných oblastech.

Podle ustálené judikatury je územní plánování proces dynamický. Zásada právní kontinuity územního plánování neznamena neměnnost dosavadního stavu, nýbrž požadavek racionální návaznosti mezi předchozími a novými koncepcemi. Návrh MPP nezasahuje do vlastnického práva namítajícího, neboť nemění způsob využití jeho pozemku. Podle ustálené judikatury vlastník sousedního pozemku nemá právní nárok na zachování nezastavitelnosti okolních pozemků.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel. Automatické přebírání využití z dříve platných územně plánovacích dokumentací by bylo s těmito cíli a úkoly v rozporu a znamenalo by narušení koncepce rozvoje. Dále podrobněji viz příloha P.181 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008681

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2361

Podatel | **VAŇHA MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P7M3

Lokalita | 380

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako vlastník pozemků parc. č. 1330/4 a 1328 v k.ú. Horní Počernice mám námitku k tomu, že návrh „Metropolitního plánu“ umístil do prostoru mých cit. pozemků veřejně prospěšnou stavbu P+R parkoviště (vzhledem k určenému min. počtu parkovacích míst 220 stání asi parkovací dům) a stanovil pro výstavbu na těchto pozemcích regulaci dvou podlaží.

Odůvodnění

Dosud byly mé pozemky v ploše, která je v územním plánu jako SV – všeobecně smíšená a v souladu s tímto určením připravuji na nich výstavbu polyfunkčního domu se 3 nadzemními podlažími s malometrážními byty. Ke studii s tímto záměrem mám kladné vyjádření SÚ a předběžné stanovisko SŽDC a PRE. Byla provedena hluková měření a další posudky. Je rozpracovaný další stupeň dokumentace, přičemž práce byly pozastaveny pouze pro problémy města se zkapacitněním ČOV Čertouzy.

Považuji proto za logické, že změnou účelového určení mých pozemků a omezením podlažnosti výstavby na nich (okolní trvalé stavby mají tři NP), by došlo nejen ke snížení jejich hodnoty, ale i k znehodnocení dosud vynaložených nákladů. Navíc jsem přesvědčen, že Vámi navrhovaná kvalifikace veřejně prospěšné stavby nebude obhajitelná jako základ pro eventuelní vyvlastnění, neboť umístění parkovacího domu lze řešit jeho umístěním na pozemcích MČ navazujících na mé (pro Vaši informaci rovněž uvádím, že na pozemcích parc. č. 1327 a 1330/2 ve vlastnictví MČ Praha 20 žádné stavby nejsou, což lze ověřit i z ortofotomapy) a zejména pak v prostoru vpravo od nádražní budovy, kde jsou pozemky státu. Z tohoto pohledu představuje umístění „veřejně prospěšné stavby“ na mých pozemcích dojem určité „šikany“.

Je navíc faktem, že proti mým zmíněným pozemkům byla nedávno vybudována polyfunkční budova a oční klinika, aniž by se někdo zabýval řešením dopravy v klidu v rámci těchto staveb, a proto jsou stávající parkoviště v sousedství mých pozemků zaplněna návštěvníky těchto staveb a lze důvodně předpokládat, že parkovací dům v těchto místech by sloužil opět spíše ke stejnému účelu, tedy nikoli k účelům, jimž slouží parkoviště P+R. Posunutí lokalizace parkovacího domu dle mé námítky by naopak přispělo k využití parkoviště k účelu P+R.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Připomínce nebude vyhověno.

Kapacita uvedeného P+R bude na základě zásadní připomínky městské části ID 2995548 upravena na 100 stání. Předmětné P+R je sledovaným záměrem, který je součástí koncepce veřejné dopravy. Zásadou pro umístování parkovišť P+R je přímá přestupní vazba na rychlou kolejovou dopravu, proto umístění P+R u nádraží. Konkrétní projekt a uspořádání parkoviště P+R budou předmětem podrobné projektové dokumentace.

VPS

Koncepce parkování P+R včetně nově stanovených kapacit je v návrhu MPP v reálné míře zakotvena. Systém záchytu osobních vozidel s cílem jízdy na území Prahy má přeshraniční rozměr, neboť výstavbu parkovišť u železničních stanic a zastávek, případně u lokálních autobusových nádraží, je nutné realizovat už na území Středočeského kraje. Návrh MPP vymezuje i nové záměry, vychází přitom ale u každé jednotlivé plochy z prověření, zda je ve vhodném vztahu k veřejné dopravě a možnosti přestupu na kapacitní kolejovou dopravu s ohledem na udržitelnost dopravy.

Kapacity navrhovaných P+R jsou odvozeny z prostorových a typologických možností lokalit z hlediska začlenění do struktury města, vyvolaného objemu dopravy na příjezdových trasách a hodnocení dopadů na složky životního prostředí. Návrh vychází z dopravního modelu města a dopravně-inženýrských údajů TSK HMP pro jednotlivé sektory na komunikacích překračujících hranice Prahy a metodiky odvození bilancí poptávky.

Při návrhu P+R jsou zohledňovány konkrétní projekty, využití území i majetkoprávní podmínky apod. a navržené kapacity jsou odůvodněné. Návrh MPP přispívá k dosažení strategického cíle (Strategický plán hl. m. Prahy, 2016) - rozvoj systému P+R. Preferováním veřejné dopravy je koncepčně podporována udržitelná mobilita.

Návrh MPP stanovuje za základ integrovaného systému veřejné dopravy provázaný systém metra, železniční dopravy a tramvajové dopravy jako prostředků kapacitní kolejové dopravy doplněný o síť městské a regionální autobusové a trolejbusové dopravy a záchytných parkovišť P+R. Navrhuje posílení významu a konkurenceschopnosti veřejné dopravy s přesahem integrovaného systému do Středočeského kraje v kontextu postupného snižování individuální dopravy na komunikační síti.

Námítka

ID 3008682

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2363

Podatel | **POKORNÁ PETRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0988T4Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7i954be7

Lokalita | 929

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Požaduji rozšířit zastavitelné území o parcelu 1788/17 v k.ú. Slivenec. Být v obydlené lokalitě "Habeš".

Odůvodnění

Výše uvedené požaduji z důvodu budoucího možného využití parcely k ekologickému bydlení.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Požadavek na rozšíření zastavitelného území o pozemek parc. č. 1788/17 v k. ú. Slivenec byl prověřen. Dotčený pozemek se nachází na zemědělské půdě I. třídy ochrany ZPF, u které nebyl prokázán

veřejný zájem pro její zábor převažující nad veřejným zájmem na její ochraně.

V dosavadním ÚP SÚ není na dotčeném pozemku vymezena územní rezerva pro bydlení a území je vedeno jako nezastavitelné. Metropolitní plán proto zachovává kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Na dotčeném pozemku již byl projednán podnět na změnu dosavadního ÚP SÚ č. P125/2020 z funkční plochy OP na OB, který nebyl schválen. S ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu a koncepci rozvoje území nebyl shledán důvod pro vymezení nové zastavitelné plochy.

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

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

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

kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

Námítka

ID 3008683

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2364

Podatel | **ČD Cargo, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ16ID3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Stanovisko společnosti ČD Cargo a.s. k připravovanému Metropolitnímu plánu hlavního města Prahy

Jakožto největší český nákladní železniční dopravce, poskytující služby na celém území České republiky i v okolních státech, reagujeme na zveřejněný Metropolitní plán hlavního města Prahy (dostupný zde <https://plan.praha.eu/>). K Metropolitnímu plánu máme tyto tři zásadní připomínky:

1. Požadujeme doplnit vlečku do přístavu Radotín ze železniční stanice Praha-Radotín vč. umístění značky "Železniční překladiště (návrh)" vedle existující značky "Říční přístav (návrh)".

Odůvodnění

Odůvodnění: Přístav Radotín je součástí sítě TEN-T, kde je dle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1315/2013 mj. uvedena jako priorita propojení infrastruktury vnitrozemského přístavu s železniční nákladní a silniční dopravní infrastrukturou. Přístav Radotín je po urbanizaci přístavu Holešovice a tím nemožnosti jej dále rozvíjet pro nákladní dopravu, což podpořilo i zrušení tamní vlečky, jediným místem v Praze, kde je možné umístění trimodálního terminálu mezi vodní, železniční a silniční dopravou.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

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

Požadavku nebude vyhověno na základě dohody s DO, ministerstvem dopravy. Pro korektní vymezení koridoru neexistují dostatečné podklady a vymezení nepodloženého koridoru by bylo v rozporu s požadavky samosprávy a vlastníků pozemků.

Námítka

ID 3008684

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2364

Podatel | **ČD Cargo, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ16ID3

Lokalita | 612

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

2. Požadujeme doplnit vlečku ze železniční stanice Praha-Řeporyje do lokality "612 / Betonárna u Řeporyj" dle platného územního plánu a také předchozího návrhu Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Odůvodnění: Lokalita "612 / Betonárna u Řeporyj" je produkčním areálem. Produkční areály je obecně žádoucí napojovat na železnici pro zmírňování negativních vlivů návazné silniční dopravy. V západní, resp. celé levobřežní části Prahy je přitom fatální nedostatek míst pro nakládku a vykládku železničních vozů, který podporuje i tento aktuální návrh Metropolitního plánu transformací ploch dosud určených a využívaných pro produkci a zároveň napojených na funkční železniční vlečky (Zličín, Ruzyně). Vlečka do lokality "612/Betonárna u Řeporyj" je tak alespoň částečnou možností náhrady výše uvedených lokalit.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Metropolitní plán v návrhu pro veřejné projednání již nepočítá s rozšiřováním areálů a nevymezuje nové zastavitelné plochy.

Námítka

ID 3008685

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2364

Podatel | **ČD Cargo, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ16ID3

Lokalita | 079

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

3. Požadujeme doplnit značku "Železniční překladiště (návrh)" do místa existujícího nákladiště Praha-Strašnice v lokalitě "079/V Korytech"

Odůvodnění

Odůvodnění: Umístění existujícího nákladiště Praha-Strašnice dává předpoklady pro další rozvoj překládky zboží v rámci city logistiky. Poloha nákladiště je vhodná z důvodu jejího umístění v širším centru města, napojení na Městský okruh i na 4. tranzitní železniční koridor. Umístění podobných zařízení pro zapojení nákladní železnice do obsluhy hlavního města je v návrhu Metropolitního plánu nedostatečné a nedává předpoklady pro přesun nákladní dopravy ze silnice na železnici v duchu strategických dokumentů v oblasti dopravy a ochrany klimatu od evropské po municipální úroveň.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Značka "Železniční překladiště (návrh)" bude přesunuta na jiné místo, které je v souladu s podrobnou studií řešení odstavů na základě dohody s DO., ID 2995160.

Námítka

ID 3008694

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2365

Podatel | **Landia Holding s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PBFA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008696

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2365

Podatel | **Landia Holding s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PBFA

Lokalita | 380

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 4420/8, 4420/9, 4420/48 kú. Horní Počernice, zapsaných na EV č. 7286, podává **tímto námitku - souhlas se zařazením těchto pozemků do ploch, které jsou dle návrhu MPP zařazeny do obytné T+R plochy 415/380/4011 a nesouhlas se skutečností, že se jedná o strukturu zahradního města s maximální možnou výškovou hladinou 2 RNP.**

Výše uvedené parcely žádáme v návrhu MPP s ohledem na charakter území zařadit do vesnické struktury s možnou výškovou hladinou 3 RNP.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Výšková regulace bude upravena na 3 RNP. Změna typu struktury nebyla, i s ohledem na chybějící odůvodnění požadavku, vyhodnocena jako převažující zájem v území.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena

vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010224

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2365

Podatel | **Landia Holding s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PZJ2

Lokalita | 202

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Z pozice spoluinvestora podáváme tímto připomínku:

na výše uvedených pozemcích **požadujeme upravit výškovou hladinu na podlažnost 3RNP**, protože v dané ploše na parc.č.84/2, 84/3, 85/1, 85/2 vše k.ú. Kyje, je Bytovým družstvem Broumarská připravován záměr nájemního družstevního bydlení a bariérové bytové domy při Broumarské mají podlažnost 3 NP. Zakládajícími členy bytového družstva jsou MČ Praha 14, Landia Holding a Real 10 a.s.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Rozmezí podlažnosti bude navýšeno z 2 na 3.

Námítka

ID 3008714

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2368

Podatel | **LEBEDOVÁ MILENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N81PF

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

I. Obsah námítky

Podatel nesouhlasí s tím, aby byly jeho pozemky pare. č. 490, k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtového parku. Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím.

II. Území dotčené námitkou

Výše uvedené pozemky v k. ú. Troja, které jsou součástí lokality 894/Nad Trojou.

III. Údaje 2 katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele

Podatel je spoluvlastníkem výše uvedených pozemků, zapsaných na LV č. 266 v k. ú. Troja.

Odůvodnění

IV. Odůvodnění námítky

a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace

Předmětné pozemky představují rozsáhlé území (cca 30 ha), přičemž jsou výhradně v soukromém vlastnictví fyzických a právnických osob. Současný stav území je **nevyhovující**, neboť velký podíl zelených ploch tvoří neperspektivní, neudržovaná a neproniknutelná zeleň,

kteřá vytváří prostor pro černé skládky a poskytuje útočiště pro sociálně nepřizpůsobivé a osoby a s tím spojené společensky nebezpečné jevy.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století (k tomu viz níže bod e) těchto námítek). V roce 2005 byla vlastníky pozemků zpracována Zpráva o devastaci usněmi v prostoru terasy Velká skála, k. ú. Troja, která již tehdy poukazovala na **nevyhovující stav území** způsobený nesouladem mezi zájmy vlastníků pozemků a platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚPSÚ“).

Dne 6. 5. 2008 přijalo Zastupitelstvo MC Praha Troja usnesení č. 103, jímž byl schválen návrh na pořízení změny ÚPSÚ v lokalitě pod Havránkou, směřující k možnosti umístění umírněné obytné zástavby na dotčených pozemcích.

V lednu 2013 podepsal starosta MC Praha Troja a vlastníci pozemků společné prohlášení, které zahájilo proces vzájemného porozumění mezi MČ a vlastníky pozemků. Vlastníci vyšli vstříc snaze MC o částečnou revitalizaci území (tzv. Vackova sadu) a zároveň bylo sděleno, že území bude komplexně řešeno z hlediska krajinného, rekreačního a rezidenčního.

Dne 14. 11. 2013 bylo v rámci připomínek k návrhu zadání nového MPP přijato usnesení Zastupitelstva MC Praha Troja č. 94, které žádá Institut plánování a rozvoje (dále jen „IPR“) o zpracování koncepční rozvahy na využití předmětného území.

Studie „**Územní rozvaha Troja — Velká skála**“ byla pro IPR zpracována v prosinci 2014. V této studii byl konstatován jednak stávající nevyhovující stav území, jednak byl vysloven závěr, že území má potenciál kvalitního residenčního bydlení a že pomocí architektonické stavební regulace v něm lze vytvořit kvalitní místo k životu a současně zlepšit stav území (včetně například zajištění funkcí nefunkčních prvků USES).

Závěry z této studie byly následně promítnuty i do návrhu nového MPP. Návrh MPP pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona, zveřejněný v dubnu 2018, vymezoval na předmětných pozemcích zastavitelnou lokalitu **404/Pusté vinice pro obytné využití a s rozmezím podlažnosti 2 (1—2 NP) a strukturou 06 (zahradní město)**. Taková regulace by nepochybně umožnila kompletní revitalizaci daného území, včetně krajinných prvků, při realizaci umírněné obytné zástavby (např. formou zelené obytné krajiny, tj. jednotlivých rodinných domů urbanisticky vhodně zasazených do krajiny).

Zcela v rozporu s předchozím výše popsaným vývojem, jakož i závazky vyslovenými v rámci jednání s vlastníky, však Zastupitelstvo

MČ Praha Troja přijalo dne 24. 7. 2018 usnesení, jímž schválilo připomínky k návrhu MPP.

MČ Praha Troja v závěru své připomínky zaevidované pod č. 2905314 poukazuje na nutnost zpracování územní studie či regulačního plánu, bez kterých dle jejího názoru nelze souhlasit se zástavbou v dané lokalitě. Podatel se takové myšlenky nebrání a v případě stanovení zpracování územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, se zavazuje na této dokumentaci podílet. Na základě připomínek MČ Praha Troja nicméně došlo k úpravě návrhu MPP tak, že byla lokalita 404/Pusté Vinice vypuštěna a předmětné pozemky byly vymezeny jako součást nezastavitelné lokality 894/Nad Trójou.

Takový postup nicméně **zcela popírá výše uvedený kontinuální vývoj**, který směřoval ke koordinaci zájmů soukromých vlastníků se zájmy městských částí i hl. m. Prahy, a který by vytvořil podmínky pro zlepšení stavu území, a to jak z hlediska krajinného a rekreačního, tak z hlediska rezidenčního. Podatel jako vlastník dotčených pozemků tedy s aktuálním návrhem MPP nesouhlasí, což dále odůvodňuje následovně.

b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití

Aktuální návrh MPP v předmětné lokalitě navrhuje **čtvrťový park**. Podle čl. 85 textové části návrhu MPP má čtvrťový park plnit „úlohu významného místa pro rekreaci nemina pro obyvatele a návštěvníky dané části města a částí bezprostředně sousedících.“ Návrh MPP tedy zřejmě předpokládá, že se bude jednat o veřejně přístupné místo určené pro rekreaci obyvatel a návštěvníků dané lokality. V této souvislosti je nicméně nutné zdůraznit, že tyto pozemky jsou ve vlastnictví podatele a dalších soukromých osob. Zároveň návrh MPP **neobsahuje žádné nástroje k tomu, aby bylo zabezpečeno, že tento park v daném území skutečně bude vybudován**. Podatel jako soukromý vlastník je přitom oprávněn vykonávat své vlastnické právo v souladu s aktuálním stavem území a platnými právními předpisy, avšak nemůže být nucen, aby na svých soukromých pozemcích realizoval park, tedy zejména nemůže být bez dalšího nucen k tomu, aby provedl nezbytnou revitalizaci daného území, a aby na svých pozemcích strpěl pohyb cizích osob.

Současně navrhované funkční využití **neumožňuje podateli využít své pozemky jiným smysluplným způsobem** (např. pro zmiňovanou umírněnou obytnou výstavbu), který by přispěl k celkové revitalizaci a zlepšení stavu území. Výsledkem je tedy patová situace, kdy je dotčené území v k. ú. Troja zablokováno a dochází pouze ke **konzervaci nevyhovujícího stavu území**, který zahrnuje další degradaci zeleně, neprostupnost území a výskyt sociopatologických jevů.

Podatel v této souvislosti odkazuje i na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, z něhož vyplývá, že územní plán musí vycházet z **řádně zjištěného skutkového stavu týkajícího se dotčeného území**, jinak se může jednat o důvod pro zrušení výsledného opatření obecné povahy; „*Přestože nový územní plán s sebou ty své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území).*“ Územní plán tak v důsledku nedostatečně zjištěného skutkového stavu nemůže navrhnout takovou regulaci, která bude ve svém důsledku nerealizovatelná a povede pouze k blokádě území z hlediska dalšího rozvoje a prohlubování stávajícího nevyhovujícího stavu; „*Stejně tak je třeba dát za pravdu stěžovateli v tom, že vybudování subcentra Krasice v rozsahu zahrnujícím jeho výrobní areál bylo nerealizovatelné... Kasační soud uzavřel, ty popsaná situace pramení z nedostatečně zjištěného skutkového stavu ... Pokud odpůrce, navíc bez řádného odůvodnění, vymezil plánované subcentrum v rozsahu zahrnujícím stěžovatelův výrobní areál, aniž by vyřešil nesoulad mezi faktickým stavem a využitím daných ploch stanoveným novým územním plánem, nedosáhl tím realizovatelnosti subcentra v předvídaném rozsahu.*“

Dle podatele tedy návrh MPP nesmí ignorovat skutečnost, že předmětné pozemky jsou v soukromém vlastnictví podatele a dalších subjektů a že tedy zamýšlený čtvrtkový park nelze vybudovat bez součinnosti s vlastníky pozemků. Nový MPP by měl proto navrhnout takové řešení, které přispěje ke **zlepšení stavu dotčeného území a nikoliv ke konzervaci stávajícího nevyhovujícího stavu.**

Za regulaci, která by nepochybně zlepšila stav území, lze považovat i začlenění předmětných pozemků do zastavitelného obytného území a stanovení takových podmínek, které by umožnily celkovou revitalizaci a prostupnost území. Podateli by přitom postačovalo řešení obsažené v návrhu MPP pro společné jednání z roku 2018, tedy se stanovenou **podlažností 1—2 NP a strukturou zahradního města (06).**

Naopak aktuálně navržené řešení obsažené v návrhu MPP je dle podatele založeno na nesprávně zjištěném skutkovém stavu, nerespektuje závěry obsažené v *Územní rozvaze Troja - Velká skála* zpracované pro IPR v prosinci 2014, je zcela nerealizovatelná a ve svém důsledku je tak v rozporu jak se soukromými zájmy vlastníků pozemků, tak s veřejnými zájmy sledovanými hl.m. Prahou a městskými částmi.

c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

Z ustanovení § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona vyplývá, že návrh územního plánu musí být také v **souladu s cíli a úkoly územního plánování**, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Cíle a úkoly územního plánování jsou upraveny v § 18a § 19 stavebního zákona. Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Dále lze odkázat na ustanovení § 19 stavebního zákona, podle něhož je úkolem územního plánování také:

- a) zjišťovat a posuzovat stav území**, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území**, včetně urbanistické koncepce **s ohledem na hodnoty a podmínky území**,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika** s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Dle podatele je návrh MPP v části navrhuující na jeho pozemcích městský park v **rozporu s výše zmíněnými úkoly územního plánování** stanovenými v § 19 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona, neboť nebyl **dostatečně zjištěn a posouzen stav území a jeho hodnoty** a MPP navrhuje **nerealizovatelnou koncepci rozvoje území** (obdobný závěr vyplývá také z již citovaného rozsudku Nejvyššího právního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53).

d) Nepřiměřenost navrhované regulace

Podatel dále připomíná, že v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98) je jedním z kroků algoritmu přezkumu opatření obecné povahy také jeho přiměřenost (proporcionalita). V rámci tohoto kroku se především zkoumá, zda napadená regulace **vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl** (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout **jiným prostředkem** (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty **co nejméně** (kritérium minimalizace zásahů);

v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je **následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli** (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Dle podatele regulace obsažená v návrhu MPP výše uvedený požadavek přiměřenosti **nesplňuje**. Je tomu tak z důvodu, že především vůbec nesplňuje kritérium vhodnosti, neboť **vůbec neumožňuje dosáhnout sledovaného cíle**. Jak bylo totiž uvedeno již výše, navrhované vytvoření čtvrtového parku na pozemcích podatele a celková revitalizace území je zcela nerealizovatelné, tudíž bez součinnosti podatele a dalších soukromých vlastníků zde zamýšlený park nikdy nevznikne. Dále návrh MPP nesplňuje ani kritérium potřebnosti, neboť zamýšlenou rekreační funkci území by bylo možné dosáhnout lépe jiným prostředkem, a to právě prostřednictvím zahrnutí dotčených pozemků do zastavitelného obytného území a vytvoření podmínek pro naplňování rekreační funkce území, realizaci udržované zeleně apod.

Jak dále vyplývá například z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, v rámci posuzování přiměřenosti (proporcionality) územního plánu je nutné zkoumat i to, zda je zásah do vlastnického činěn **nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle**. V daném případě je v návrhu MPP severně od pozemků dotčených touto námítkou vymezena nová zastavitelná obytná plocha 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, která pro zpracovatele návrhu MPP evidentně nebyla problematická. Předmětné území (zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele) bylo přitom **jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja — Velká skála**, zpracované pro IPR v roce 2014. Tato studie přitom dospěla k závěru o **vhodnosti výstavbě v této lokalitě jako celku**. Není proto žádného důvodu činit rozdíly mezi pozemky v ploše 411/116/2194 a pozemky podatele, které na tuto plochu logicky navazují. V této souvislosti je dále nutné zdůraznit, že při posuzování přiměřenosti návrhu MPP není podstatné, že již platný UPSU vymezuje předmětné pozemky jako součást nezastavitelného území. Jak totiž bylo dovoženo v judikatuře správních soudů; „Je-/i přijímán **zcela nový** územní plán, je nutno vycházet z toho, že **upravuje nově** (byť v některých případech shodně jako územní plán dřívější) práva a povinnosti těch, kdož mají vztah mezi svou právní sférou a územím, jež je územním plánem regulováno. Samotné stěhování určitého parametru v územním plánu tedy **nevylučuje možnost zkrácení na právech subjektu**, jemuž svědčí subjektivní právo k regulovanému území, a to i s ohledem na komplexní posouzení všech změn, kdy důvody pro onen dílčí parametr mohou být i jiné, a jiné může být posouzení dotčení na právech subjektu.“ (rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. 6. 2019, č. j. 76 A 7/2018-66).

Návrh MPP je návrhem zcela nového územního plánu, který má nově posoudit vhodnost a potřebnost, jakož i proveditelnost, záměru čtvrtového parku na pozemcích podatele a dalších vlastníků. **Z všech výše uvedených důvodů má tedy podatel za to, že návrh MPP v aktuálně navržené podobě by znamenal nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva.**

e) Vhodnost obytné zástavby v dané lokalitě

Podatel dále blíže podrobněji odůvodňuje, z jakých důvodů je vymezení zastavitelné obytné plochy na předmětných pozemcích vhodné. Vhodnost obytné zástavby v této lokalitě vyplývá jak z hlediska **historického**, tak z hlediska **krajinného a urbanistického**.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století, přičemž místo bylo vymezeno k zastavění již v roce 1931 v Přehledném regulačním a zastavovacím plánu Prahy od Státní regulační komise. Úvahy o zastavění lokality probíhaly i po roce 1989, kdy bylo vypracováno několik urbanistických studií, které území také doporučily k výstavbě. Konkrétně například studie od kolektivu Valtr, Mrázek, Malinský (1994) nebo ADNS a Hoffmann Rajniš (2004).

Co se týče krajinného a přírodního pohledu, dotčeným územím prochází regionální biokoridor a lokalita částečně zasahuje do Přírodního parku Drahaň — Troja. Jižní část je tvořena zarostlými a zpustlými sady, které jsou neprostupné a v noci nebezpečné. Návrh MPP navrhuje budoucí rekreační a přírodní využití lokality, to ale není reálné kvůli složité a roztržité majetkové struktuře, v rámci které je většina pozemků v rukou soukromých vlastníků. Je **ve veřejném zájmu zlepšovat bezpečnost a prostupnost lokality**, stejně tak je ve veřejném zájmu rozvíjet její rekreační a krajinný potenciál. Tento zájem ovšem není v rozporu s částečnou zástavbou lokality. Právě naopak, při transformaci území vznikne nová obytná lokalita, která bude impulsem pro zkulturnění a revitalizaci okolních sadů a zelených ploch.

Z hlediska urbanistického lze uvést, že rezidenční výstavba vilové čtvrti pomůže propojit enklávu domů na okraji louky Pod Velkou Skálou, zahrádkovou osadu na jihovýchodě území a novou výstavbou Velká Skála na severu území. Tato výstavba **ucelí charakter území a propojí novými cestami v současnosti oddělené urbánní fragmenty**.

V této souvislosti je vhodné zmínit také **aspekt výstavby na terénním zlomu**, což je v případě Prahy obvyklým jevem, jelikož podobně vznikly i historické vilové čtvrti Baba, Hanspaulka nebo Ořechovka. Tyto vilové čtvrti také vyrůstaly shodou okolností většinou na místech, kde byly předtím sady nebo vinice. Nízkopodlažní

zástavba je proto v podobných lokalitách **obvyklá a souzní s přírodním charakterem místa.**

Podatel dále opětovně poukazuje na skutečnost, že severně od pozemků dotčených touto námitkou návrh MPP počítá s vymezením nové zastavitelné obytné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála na území MC Praha 8. Pozemky podatele na uvedenou lokalitu bezprostředně navazují, tudíž se logicky nabízí rozšíření zastavitelného území i tímto směrem, obzvláště pokud bylo území jako celek řešeno 1 v rámci zmiňované Územní rozvahy Troja — Velká skála.

Lze tedy shrnout, že dané území bylo vymezené k zastavění už v roce 1931, přičemž na vhodnosti jeho zastavění území se shodla řada studií vypracovaná po roce 1989 od renomovaných architektů. Nová zástavba v lokalitě může být impulzem pro revitalizaci okolní krajiny, která je v současnosti neprostupná a problematická a nová zástavba pomůže scelit území, které je nyní fragmentované. Výstavba v tomto místě, která by logicky navazovala na transformační plochu 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, by pak byla srovnatelná se staršími pražskými vilovými čtvrtěmi, tudíž tato zástavba je v Praze obvyklá.

V. Závěr

Ze všech výše uvedených důvodů tedy podatel nesouhlasí s tím, aby jeho výše uvedené pozemky k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtého parku. **Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím,** které ve všech ohledech přispěje ke zlepšení stávajícího nevyhovujícího stavu dané lokality.

Podatel současně uvádí, že v případě, že bude jeho námitce vyhověno, a jeho pozemky budou vymezeny jako součást zastavitelného obytného území, jak předpokládal původní návrh MPP, je připraven podílet se spolu s dalšími vlastníky na kompletní revitalizaci daného území. Jedná de zejména o:

- regeneraci veškerých významných krajinných prvků;
- vytvoření funkční přírodní rekreační zóny, včetně zachování jejího zpřístupnění veřejnosti;
- vybudování prvků posilujících rekreační funkci území (dětské hřiště, workoutové hřiště, ohniště, komunitní altány apod.)

V případě stanovení územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, je podatel připraven podílet se i na jejich zpracování.

Podatel závěrem sděluje, že je připraven jednat o podobě a budoucím využití předmětné lokality s hl. m. Praha a jeho orgány i mimo proces pořizování MPP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Transformační plochy s obytným využitím vymezené v tomto území v návrhu MPP pro SPJ byly zrušeny na základě požadavku MČ Praha -Troja a dohody s dotčeným orgánem OCP MHMP o enklávách otevřené krajiny. Dle dosavadního ÚP SÚ je pozemek součástí nezastavitelné plochy PS - sady, zahrady a vinice. Vymezením nezastavitelné rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrtového parku v MPP tedy nedochází ke změně regulace na pozemku podatele a proto ani k zásahu do jeho práv. Podateli nespědí veřejné subjektivní právo, aby byla na jeho pozemku vymezena plocha s funkčním využitím dle jeho představ, konkrétně plocha zastavitelná. Takové subjektivní právo nezaložila podateli ani skutečnost, že v návrhu MPP ke společnému byla na pozemku podatele vymezena zastavitelná plocha s obytným využitím. S výstupy jednotlivých fází pořizování územního plánu zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob. Judikatura potvrdila, že z existence řešení navrhovaných v jednotlivých fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat ani závaznou správní praxi, která by měla jakkoliv omezovat další úpravy v dalších fázích pořizování. Podatel dále namítá nepřiměřenost regulace svého pozemku. K tomu pořizovatel uvádí, že v souladu s ustálenou judikaturou je k této námitce nutné přistupovat v kontextu

práva obce na samosprávu. Obci zásadně náleží právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ v zákonem vymezených mantinelech. V posuzovaném případě se nejedná o excesivní nebo nijak neodůvodněný, příp. diskriminační, zásah, ale o zásah odůvodněný ochranou jiných veřejných zájmů. Podatel dovozuje nepřiměřenost zásahu z toho, že na předmětném pozemku nebyla vymezena plocha umožňující výstavbu. K tomu je primárně nutné opětovně zdůraznit, že vymezením rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrtového parku fakticky nedochází k žádnému (natož nepřiměřenému) zásahu do vlastnického práva podatele, neboť na jeho pozemku byla již v dosavadním ÚP SÚ vymezena nezastavitelná plocha PS - sady, zahrady a vinice. Dále pořizovatel uvádí, že koncepcí MPP preferuje využití vnitřního potenciálu města v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. To je rovněž v souladu s cílem územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona, jímž je ochrana nezastavěného území a zastavitelných pozemků. Podatel odkazuje na vymezení nové zastavitelné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála a dovozuje neproporcionalitu regulace svého pozemku i z toho, že území zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele, bylo jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja – Velká skála, zpracované pro IPR v roce 2014. Podatel však opomíjí, že naprostá většina pozemků, které byly předmětem uvedené "Územní rozvahy" a jsou v MPP vymezeny jako zastavitelné, byla vesměs vymezena jako zastavitelná již v dosavadním ÚP SÚ. Nejedná se tedy o nijak diskriminační ani svévolný přístup k podateli. To, že se pořizovatel prozatím nerozhodl vymežit jako zastavitelné další pozemky, u nichž to "Územní rozvaha" vyhodnotila jako možné či potenciálně vhodné, nepředstavuje v kontextu výše uvedených skutečností žádný, tím méně neproporcionální zásah do práv podatele. Nejde také o nerealizovatelné či nemožné z řešení. Samotná skutečnost, že je pozemek vymezen jako plocha čtvrtového parku neznamena, že by jeho jediné přípustné využití spočívalo v klasické, veřejně přístupné parkové ploše. Pro účely Metropolitního plánu je městský park zastřešující pojem pro nestavební část zastavitelného území, tj. nestavební blok nebo soubor nestavebních bloků dle PSP, pouze zpravidla avšak nikoliv výlučně veřejně přístupný, s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými v individuálních podmínkách (typ struktury, hierarchie atd.). Součástí předmětných ploch mohou být i soukromé zahrady. Kromě toho není v rozporu se zákonem, pokud obec projeví zájem na vytvoření veřejného prostranství tím, že je vymezí v územním plánu. Žádné právní ustanovení nevyžaduje, aby dal vlastník soukromého pozemku souhlas k vymezení funkční plochy veřejného prostranství v územním plánu. Jeho případný nesouhlas může mít vliv na následné kroky, které obec při realizaci veřejného prostranství činí, sám o sobě však nezpůsobuje nezákonnost územního plánu. Nepříléhavý je i odkaz

podatele rozsudek NSS na dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, neboť v odkazované věci regulace obsažená v ÚPD předpokládala významnou změnu způsobu využití dotčeného pozemku, která nebyla podložena řádným zjištěním skutkového stavu, zatímco ve věci podatele jde naopak o zachování současného způsobu regulace.

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

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

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

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

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

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

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Námítka

ID 3008697

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2369

Podatel | **Skanska a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1Z09O

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Platný Územní plán hlavního města Prahy vydaný v roce 1999 vymezuje pozemky nacházející se listu vlastnictví č. 283 pro katastrální území Třebonice a pozemky nacházející se na listu vlastnictví č. 1302 pro katastrální území Řeporyje jako územní rezervu. Platný ÚP HMP tedy počítal v budoucnu se změnou stávajícího využití pozemků z funkce VS (výroba, sklady a distribuce) a OP (orná půda) na funkce VN-E (nerušící výroba), OB-A (plochy čistě obytné), OB-B (plochy čistě obytné), OV-C (plochy všeobecně obytné), DU, VV, ZMK, IZ. Z uvedených návrhových funkcí a příslušných regulativů zástavby tak vyplývá, že se v rámci předmětného území počítalo s podlažností budoucích objektů v úrovni 2-3 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží.

V návrhu metropolitního plánu jsou pozemky, zapsané na LV č. 283 (k.ú. Třebonice) vymezeny jako lokalita se strukturou areálu produkce s možností umístění až 4 podlažních objektů s jedním ustupujícím podlažím (vyjma pozemků parc. č. 609/12, 609/30, 609/31, 609/32, 609/37, 609/40, 609/59, 609/60, 609/86 a 609/89). Naproti tomu pozemky zapsané na LV č. 1302 (k.ú. Řeporyje) a dále pak pozemky parc. č. 609/12, 609/30, 609/31, 609/32, 609/37, 609/40, 609/59, 609/60, 609/86 a 609/89 v k.ú. Třebonice jsou vymezeny jako plochy nezastavitelné se strukturou leso – zemědělské krajiny bez možnosti jakékoliv zástavby. V rámci těchto pozemků tedy budeme požadovat změnu typu struktury zástavby z leso-zemědělské krajiny na strukturu vesnickou až heterogenní (viz naše námítka dále) a současně budeme trvat na zachování stávající výškové hladiny, tak jak je navrženo v aktuálně platném územním plánu.

Odůvodnění

Výšková regulace neodpovídá aktuálně platným územně-plánovacím podkladům.

Nesprávnou výškovou regulací na pozemku by byl podavatel nedůvodně a významně zkrácen jak na legitimním očekávání vyplývajícím z těchto podkladů, tak na svém ústavně garantovaném vlastnickém právu. S ohledem na výše uvedené tedy podáváme námitku k aktuálnímu návrhu metropolitního plánu, a to právě ve věci navržené podlažnosti. Na místo dvoupodlažní zástavby požadujeme zachování zástavby v úrovni 2-3 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží, která je v souladu s platným ÚP. V případě, že by návrh Metropolitního plánu byl schválen ve stávající podobě, budou vlastníci předmětných pozemků požadovat po MHMP příslušnou náhradu škody.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

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

V daném místě proběhla rekultivace a navrácení půdy do ZPF. Nebude vyhověno z důvodu záboru I. třídy ZPF. Nezastavitelné území je vymezeno na základě požadavku dotčeného orgánu v předchozí fázi projednání. Územní rezerva z platného plánu není návrhem, jejím nepřevzetím nedochází k poškození vlastníka, jelikož z ní neplynou žádné právní nároky na její využití. Územní plánování je dynamický proces, který se vyvíjí. MPP tedy není vázán mj. výškovou regulací dle dosavadního ÚP SÚ, a tedy ji stanovuje nově, popř. i odlišně. Prostřednictvím územního plánování obec realizuje své právo na samosprávu, které obsahuje i právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního

zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na

daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

ID 3008701

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2369

Podatel | **Skanska a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1Z09O

Lokalita | 909, 612

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

. Námítka vůči vymezení území jakožto transformační plochy – žádáme, aby v předmětném území byla vymezena transformační plocha, pro možnou výstavbu, která by byla v souladu s aktuálně platným územním plánem HMP.

Odůvodnění

Odůvodnění: V návrhu metropolitního plánu jsou pozemky zapsané na LV č. 283 (k.ú. Třebonice) vymezeny jako zastavitelné území (vyjma pozemků parc. č. 609/12, 609/30, 609/31, 609/32, 609/37, 609/40, 609/59, 609/60, 609/86 a 609/89). Ovšem naproti tomu pozemky zapsané na LV č. 1302 (k.ú. Řeporyje) jsou vymezeny jako plochy nezastavitelné. V případě, že by byl návrh Metropolitního plánu schválen ve stávající podobě, byl by podavatel této námítky nedůvodně a významně zkrácen jak na legitimním očekávání vyplývajícím z těchto podkladů, tak na svém ústavně garantovaném vlastnickém právu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

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

V daném místě proběhla rekultivace a navrácení půdy do ZPF. Nebude vyhověno z důvodu záboru I. třídy ZPF. Nezastavitelné území je vymezeno na základě požadavku dotčeného orgánu v předchozí fázi projednání. Územní rezerva z platného plánu není návrhem, jejím nepřevzetím nedochází k poškození vlastníka, jelikož z ní neplynou žádné právní nároky na její využití. Územní plánování je dynamický proces, který se vyvíjí. Nelze tedy očekávat, že územně-plánovací dokumentace zůstane neměnná, či že bude upravena dle konkrétního soukromého zájmu vlastníka pozemku. Prostřednictvím územního plánování obec realizuje své právo na samosprávu, které obsahuje i právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ.

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

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

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

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

Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

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

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

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

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy

ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

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

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

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

Námítka

ID 3008702

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2369

Podatel | **Skanska a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1Z09O

Lokalita | 909, 612

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

1. **Námítka vůči typu struktury území** – aktuální verze návrhu Metropolitního plánu vymezuje předmětné území jako lokalitu se strukturou areálu produkce (pro případ Betonárky u Řeporyjí) a v případě lokality Zličín – Řeporyje pak jako „leso-zemědělskou krajinu“. To je ovšem v rozporu s platným územním plánem, který předmětné pozemky vymezuje jako plochy pro výrobu a skladování (VS) a územní rezervu s návrhovými funkčními plochami (VN-E, OB-A, OB-B, OV-C, DU, VV, ZMK, IZ). Žádáme tedy o změnu typu struktury pro předmětné území ze struktury areálu produkce a leso-zemědělské krajiny na strukturu alespoň produkční, která by byla v souladu s aktuálně platným územním plánem HMP.

Odůvodnění

Odůvodnění: Požadujeme změnu typu struktury daného území ze struktury leso-zemědělské krajiny na strukturu produkce, tak aby byly dodrženy kapacity i charakter lokality v souladu s aktuálně platnými územně-plánovacími podklady.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

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

V daném místě proběhla rekultivace a navrácení půdy do ZPF. Nebude vyhověno z důvodu záboru I. třídy ZPF. Nezastavitelné území je vymezeno na základě požadavku dotčeného orgánu v předchozí fázi projednání. Územní rezerva z platného plánu není návrhem, jejím nepřevzetím nedochází k poškození vlastníka, jelikož z ní neplynou žádné právní nároky na její využití.

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

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

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

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

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se

zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

řídít se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

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

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

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

Námítka

ID 3008719

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2370

Podatel | **PROŠEK IVAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU4MW

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008720

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2370

Podatel | **PROŠEK IVAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU4MW

Lokalita | 947, 177

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Požadujeme změnu způsobu využití pozemku par. c. 4200/10 a to tak, aby celý předmětný pozemek byl způsobu využití - zastavitelná obytná plocha.

Odůvodnění

V návrhu je pouze část pozemku způsobu využití zastavitelná obytná plocha, u zbytku pozemku není způsob využití navržen. S tímto návrhem způsobu využití pozemku vlastníci nesouhlasí. Dle platného Územního plánu je zbytek pozemku ZP nebo OP/SV-C.

Dle pořizovatele Metropolitního plánu je v zájmu rozšiřování zástavby důležitá zásada kompaktnosti, jak zmiňuje mj. samotné Zásady územního rozvoje (<https://iprpraha.cz/assets/files/files/c06b0c5d242eed413ceb068ebc3fb97b.pdf>), kdy je tedy záhodno navazovat na stávající zástavbu a budovat novou obytnou zástavbu v blízkosti objektů základní občanské vybavenosti a s bezproblémovým napojením na stávající komunikace.

V této souvislosti zdůrazňujeme, že na "západní polovině" pozemku 4200/10 momentálně připravujeme kompletní zasíťování pozemku vč. vybudování komunikace (s připojením přes severně situovaný obecní pozemek, předběžně odsouhlasenou již se zástupci MÚČ Praha 20, tento pozemek byl ostatně pro tento účel zamýšlen již v minulosti při pozemkovém dělení), a to vlastní náklady, přičemž veškeré vybudované struktury jsme samozřejmě připraveni předat obci spoluobčanům k užívání dle současných zákonných požadavků.

V situaci, kdy se bude stávající zástavba rozšiřovat a budou se rozšiřovat inženýrské sítě i související komunikace, dává smysl, aby byl pro další výstavbu ponechán prostor právě v této lokalitě, které je

z velké části navíc velice dobře „odstíněna“ od dálnice R10 vzrostlým hájkem.

Vlastníci jsou toho názoru, že plochy se způsobem využití městská zeleň by měly být přednostně navrhovány na pozemcích ve vlastnictví státu a obcí tak, aby správní orgány minimálně zasahovaly do soukromých vlastnických práv občanů.

Vlastníci mají zájem pozemek využít na rozvoj obce, a to konkrétně na výstavbu staveb pro bydlení, proto požadují, aby byl celý pozemek Metropolitním plánem navržen s ohledem na kompaktnost plánu ke způsobu využití zastavitelná obytná plocha.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Hranice zastavitelného území byla v tomto místě dohodnuta v předchozí fázi projednání s dotčeným orgánem (OCP MHMP). Dle dosavadního ÚP SÚ je dotčená část pozemku součástí nezastavitelného území, plocha OP (v územní rezervě plocha SV-C). Územní rezerva dosavadního ÚP SÚ není návrhem, nezakládá právní nárok na její využití. Jejím nepotvrzením v MPP nedochází k poškození vlastníka. Nedokončené stavební záměry (o kterých je vedeno řízení) se řídí čl. 167 textové části MPP.

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

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

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

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

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1

stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námitka

ID 3008700

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2371

Podatel | **Advokátní kancelář JUDr. Josef Kopřiva**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1Y13O

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008703

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2371

Podatel | **Advokátní kancelář JUDr. Josef Kopřiva**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1Y13O

Lokalita | 252

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

I.

Osoba podávající námítka, jako vlastník pozemku č. parc. 1754/356 v katastrálním území Slivenec, Praha 5, tímto podává námítka proti návrhu nového územního (metropolitního) plánu obce Prahy, a to **z důvodu nesprávně stanovených hranic zastavitelného území v předmětné oblasti.**

Nový návrh metropolitního plánu dotčený pozemek ponechává mimo hranici zastavitelného území, ačkoliv vedlejší parcela 1754/7 v katastrálním území Slivenec, Praha 5 (sousední park) již nový metropolitní plán do zastavitelného území zahrnul, a **to vše za situace, kdy se ještě k datu 18. 3. 2022 prokazatelně nacházel sousední park také mimo zastavitelné území.**

V daném případě pak neexistuje jakýkoliv věcný, natož pak racionální důvod, aby byla hranice zastavitelného území stanovena při vnějších okrajích předmětného parku, ale tato již nezahrnovala dotčený pozemek ve vlastnictví osoby podávající námítka. To vše za situace, kdy ucelený ráz okolní rodinné zástavby naopak hovoří ve prospěch toho, aby došlo k posunutí hranice zastavitelného území při pravé/východní hranici pozemků, a to až za pozemek parc. č. 1754/353, k. ú. Slivenec, včetně. Hranice zastavitelného území by tedy měla probíhat podél hranice s pozemkem parc. č. 1754/9, k.ú. Slivenec.

V souvislosti s výše popsáním rozdílným přístupem k předmětným pozemkům (1754/356 x 1754/7) lze analogicky odkázat na § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád: „**Správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při**

rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.

Ústavní soud ve svém nálezu dne 21. února 2007 sp. zn. II. ÚS 490/04, konstatoval následující: „**Ústavní soud již v minulosti několikrát konstatoval, že mezi základní principy právního státu neoddělitelně patří zásada právní jistoty. Její nezbytnou součástí je i legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci, jež v praxi materiálně chápaného právního státu vylučuje prostor pro případnou svévoli** (srov. nález Ústavního soudu ve věci sp. zn. II. ÚS 329/04. in: Sbírka nálezu a usnesení Ústavního soudu, svazek č. 36, nález č. 39, s. 427 a násl.). Materiální právní stát je vystavěn mimo jiné na důvěře občanů v právo a právní řád. Podmínkou takové důvěry je stabilita právního řádu a dostatečná míra právní jistoty občanů. Stabilita právního řádu a právní jistota je ovlivňována nejen legislativní činností státu (tvorbou práva), ale též činností státních orgánů aplikujících právo, neboť teprve aplikace a interpretace právních norem vytváří ve veřejnosti vědomí toho, co je a co není právem. Stabilitu práva, právní jistotu jednotlivce a v konečném důsledku též míru důvěry občanů v právo proto ovlivňuje i to, jakým způsobem orgány aplikující právo, tedy především soudy přistupují k výkladu právních norem. Takový význam judikatury ostatně přisuzuje i dosavadní judikatura Ústavního soudu a Evropského soudu pro lidská práva, která považuje za zákon v materiálním smyslu právě i judikaturu soudů (srov. nález Ústavního soudu ze dne 20. 9. 2006 ve věci sp. zn. II. ÚS 566/05, nález Ústavního soudu ve věci sp. zn. I. ÚS 558/01, in: Sbírka nálezu a usnesení Ústavního soudu, svazek č. 31, nález č. 136, s. 205 a násl.).“ V **obecné rovině přitom z hlediska závaznosti soudní judikatury platí, že již jednou učiněný výklad by měl být východiskem pro rozhodování následujících případů stejného druhu, nedojde-li ovšem k následnému shledání dostatečně relevantních důvodů (podložených racionálními a přesvědčivějšími argumenty) svědčících pro změnu judikatury.** To vše z důvodu respektování principů právní jistoty, předvídatelnosti práva, ochrany oprávněné důvěry v právo a principu formální spravedlnosti (rovnosti). Tyto principy nicméně neplatí bezvýjimečně, a proto existuje-li dostatečně legitimní důvod pro jejich omezení, respektive dostatečně legitimní důvod pro změnu dosavadní interpretace právní normy, pak je možno zásah do právní jistoty a rovnosti jednotlivců ospravedlnit, ale pouze při dodržení zákonem vymezených procedurálních postupů (srov. nález Ústavního soudu ve věci sp. zn. IV. ÚS 290/03, in: Sbírka nálezu a usnesení Ústavního soudu, svazek č. 32, nález č. 34, s. 321 a násl.).“

Dále lze obdobně uvést, že dle § 13 občanského zákoníku platí, že: **Každý, kdo se domáhá právní ochrany, může důvodně očekávat, že jeho právní případ bude rozhodnut obdobně jako jiný právní případ, který již byl rozhodnut a který se s jeho právním**

případem shoduje v podstatných znacích: *byl-li právní případ rozhodnut jinak, má každý, kdo se domáhá právní ochrany, právo na přesvědčivé vysvětlení důvodu této odchylky.*

Za daného stavu tak není zřejmé, z jakého důvodu došlo v období mezi 18. 3. 2022 a dnem 29. 6. 2022, k prokazatelné změně hranice nezastavitelného území vedlejší parcely č. 1754/7 (sousední park) v katastrálním území Slivenec, Praha 5, nicméně parcela č. 1754/356 ve vlastnictví osoby podávající námítky, zůstala touto změnou nedotčena. To vše navíc za situace, kdy dům na pozemku 1754/337 (- zastavěná plocha a nádvoří) spolu s pozemkem 1754/137 (- orná půda) a pozemkem 1754/356 (- orná půda) tvoří funkční celek a je tak i využíván jako zahrada k rodinnému domu, na pozemku jsou okrasné a užitkové dřeviny a rostliny, včetně automatické závlahy, které je třeba chránit před opakovaným poškozováním a krádežemi.

Lze tedy shrnout, že v daném případě nelze nalézt jakékoliv racionální odůvodnění, aby tato provedená změna neměla být vztáhnuta také na parcelu ve vlastnictví osoby podávající námítky, jakož i sousední parcely par. č. 1754/137, par. č. 1754/138, par. č. 1754/139, par. č. 1754/140, par. č. 1754/141 a par. č. 1754/142, to vše v k. ú. Slivenec – vlastnické právo manželé par. 1754/9, k. ú. Slivenec

II.

Na základě výše uvedeného osoba podávající námítky žádá, aby jejím námitkám bylo vyhověno tak, že dojde k posunu hranice zastavitelného území při pravé/východní hranici pozemků, tedy až za pozemek parc. č. 1754/353, k. ú. Slivenec, včetně. Hranice zastavitelného území by tedy probíhala podél hranice s pozemkem parc. č. 1754/9, k.ú. Slivenec.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Dojde k zvětšení zastavitelného území a rozšíření obytné rozvojové plochy 413/252/2527. Jedná se o logické zarovnání.

Námítka

ID 3008704

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2372

Podatel | **DECO group s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0P2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008705

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2372

Podatel | **DECO group s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0P2

Lokalita | 911

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Parcely: 1108/1, 1108/9, 1108/15, 1108/11, 1108/12, 1108/13 v k.ú.
Velká Chuchle

Námítka 1:

Nesouhlasím s navrženým řešením a **žádám, aby nový územní plán na pozemcích 1108/1, 1108/9, 1108/15, 1108/11, 1108/12, 1108/13 v k.ú. Velká Chuchle vymezil plochu zastavitelnou - transformační - rekreační.**

Odůvodnění

Pozemky v mém vlastnictví se nachází na nástupu do rekreační krajiny ze zastavěného území Slivence v ulici Granátová u nově realizovaného parku. Jsou zčásti vedeny jako "samota" (čl. 91)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený

zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Stavební činnost na dotčených pozemcích je významně omezena, jelikož jsou součástí území přírodního parku Radotínsko-Chuchelský háj. Jednalo by se o nadměrné rozšiřování zastavitelných ploch jen částečně napojených na stávající strukturu a navíc vedoucí k záboru ZPF. Samotu je možné využívat v rámci regulativů dle čl. 91 Textové části MPP.

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

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

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

v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

ID 3008706

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2372

Podatel | **DECO group s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0P2

Lokalita | 911

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námítka 2:

Nesouhlasím s navrženým řešením a **žádám, aby celé zemí lokality 911 / Slivenec - Barrandov bylo vymezeno jako "transformační - rekreační - nezastavitelná".**

Odůvodnění

Jedná se o území v přímém kontaktu s hustě osídlenými čtvrtěmi Sídliště Barrandov (Pražská čtvrť) a Slivenec. Krajina lokality 911 Barrandov - Slivenec je nástupním prostorem do areálu zdraví v Chuchelském háji ze severu a zároveň je součástí tzv. "Zlatého horizontu" filmových studií Barrandov. Veřejný zájem na rekreačním využívání krajiny lokality 911/ Slivenec - Barrandov je proto naprosto neoddiskutovatelný.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nejedná se o lokalitu určenou k transformaci, neboť stávající využití je dlouhodobě stabilizováno, a proto je v dané lokalitě v souladu s tímto dlouhodobým stavem užívání vymezeno krajinné rozhraní. V dotčeném území se nachází zemědělská půda nejvyšší kvality v I. třídě ochrany ZPF, kterou je třeba důsledně chránit před znehodnocením. V severní části je nicméně vymezená transformační

plocha rekreační, pro kterou je stanoven individuální regulativ, kdy je cílem vznik nového krajinného parku Pražská čtvrť. Daná plocha se nachází v nezastavitelné rekreační lokalitě, kdy v severní části je také vymezená transformační plocha. Dle regulativů vázaných na tuto plochu, je v souladu s č. 65 MPP přípustné v této ploše provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Kromě toho je také přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu. Rekreační využívání požadované požadavkem tedy vymezením v MPP není nijak vyloučeno a není na místě území vymezovat pro transformaci.

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

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

Námítka

ID 3008707

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2372

Podatel | **DECO group s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0P2

Lokalita | 911

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítka 3:

Nesouhlasím s navrženým řešením a **žádám, aby celé zemí lokality 911 / Slivenec - Barrandov bylo vymezeno jako "čtvrťový park"** (čl. 85 písm. b).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Stávající využití je dlouhodobě stabilizováno, a proto je v dané lokalitě v souladu s tímto dlouhodobým stavem užívání vymezena nezastavitelná rekreační lokalita jako součást krajinného rozhraní. V dotčeném území se nachází zemědělská půda nejvyšší kvality v I. třídě ochrany ZPF, kterou je třeba důsledně chránit před znehodnocením. Jsou nicméně dovoleny určité změny splňující požadavky parku. V severní části je vymezena transformační plocha rekreační, pro kterou je stanoven individuální regulativ, kdy je cílem vznik nového krajinného parku Pražská čtvrť. Daná plocha se nachází v nezastavitelné rekreační lokalitě, kdy v severní části je také vymezená transformační plocha. Dle regulativů vázaných na tuto plochu, je v souladu s č. 65 MPP přípustné v této ploše provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro

snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Kromě toho je také přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu.

Námítka

ID 3008708

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2372

Podatel | **DECO group s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0P2

Lokalita | 911

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**Námítka 4:**

Nesouhlasím s navrženým řešením a **žádám, aby nový územní plán nestabilizoval stávající nežádoucí stav krajiny lokality (pole) a navrhl konkrétní plochy změn v krajině, které vytvoří podmínky pro zlepšení jejího stavu.**

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Je vymezena nezastavitelná rekreační lokality. Regulativy vázané na tuto lokalitu viz čl. 65. V dané ploše je umožněno provádět změny vedoucí ke zlepšení podmínek pro rekreaci a cestovní ruch.

Námítka

ID 3008721

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2373

Podatel | **BREJCHA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP098BFOU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Pan ZB. je výlučným vlastníkem; a) pozemku parcelní číslo 303/1 v katastrálním území Třebonice, obec Praha, zapsaného na listu vlastnictví LV č. 561 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, a dále

b) podílu o velikosti ideální 1/2 na každém z pozemků parcelní číslo 303/10, parcelní číslo 378/3 a parcelní číslo 305/16, vše v katastrálním území Třebonice, obec Praha, zapsaných na listu vlastnictví LV č. 728 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, (dále jen jako „**Dotčené pozemky**“). Dotčené pozemky představují území dotčené námitkami Vlastníka vznesenými v tomto podání.

2. Magistrát hlavního města Prahy (dále jen jako „**MHMP**“) pro hlavní město Prahu (dále jen jako „**HMP**“) v současné době připravuje nový Územní plán HMP, tzv. Metropolitní plán (dále jen jako „**Metropolitní plán**“), který by měl nahradit stávající (aktuálně platný) územní plán HMP (dále jen jako „**Stávající územní plán**“). Podle veřejné vyhlášky MHMP, odboru územního rozvoje evidenční číslo UZR-86566/2022, vyvěšené na úřední desce dne 26. 4. 2022, je aktuálně (do 30. 6. 2022) možné podávat MHMP proti návrhu Metropolitního plánu připomínky a námítky dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v účinném znění (dále jen jako „**Stavební zákon**“).

3. Stěžovatel je přesvědčen, že návrh Metropolitního plánu, mimo jiné, zásadním způsobem negativně ovlivňuje (resp. v případě svého schválení v navrženém znění ovlivní) Dotčené pozemky. Stěžovatel (jako vlastník Dotčených pozemků) proto tímto ve stanovené lhůtě podává proti návrhu Metropolitního plánu tyto své odůvodněné námítky.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008722

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2373

Podatel | **BREJCHA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BFOU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. **Dochází k nepřiměřenému zásahu do práv Vlastníka tím, že územní rezervy, do kterých jsou Dotčené pozemky Stávajícím územním plánem zařazeny, jsou v návrhu Metropolitního plánu bez náhrady a náležitého odůvodnění zrušeny, a to bez toho, aby bylo nové využití Dotčených pozemků určeno v souladu s těmito územními rezervami.** Zatímco podle Stávajícího územního plánu jsou totiž Dotčené pozemky řazeny mezi plochy OP/OB-B, OP/OVB, OP/SV-C, OPA/Y aj. (tj. jedná se o ornou půdou vymezenou jako územní rezerva pro plochy čistě obytné, všeobecné obytné apod.), podle návrhu Metropolitního plánu jsou řazeny do tzv. nezastavitelných produkčních ploch. Návrh Metropolitního plánu tak fakticky eliminuje dosavadní zastavitelný potenciál Dotčených pozemků (pro který byly Dotčené pozemky dosud rezervovány a který je klíčový pro jejich hodnotu), a to aniž by bylo přesvědčivě zdůvodněno, proč má být podle návrhu Metropolitního plánu využití Dotčených pozemků (ke škodě Vlastníka) jiné, než jak bylo předpokládáno v rámci územních rezerv. Takový postup je v rozporu s legitimním očekáváním Vlastníka a je způsobilý přivodit mu majetkovou újmu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační

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

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008724

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2373

Podatel | **BREJCHA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BFOU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

1. Ve vztahu k vlastníkům pozemků nebyly dostatečně vypořádány připomínky z roku 2018. Vlastníkovi je známo, že původní vlastník některých z Dotčených pozemků v roce 2018 podal připomínky, resp. námítky, k tehdejší verzi návrhu Metropolitního plánu. Vyhodnocení těchto připomínek, resp. námitek, však podle všeho neproběhlo řádně, neboť pan (ani následně Stěžovatel) nebyl ohledně připomínek, resp. námitek, jakkoli dále vyrozuměn, a to ani o jejich evidenci, ani o jejich vypořádání, resp. (s ohledem na současný návrh Metropolitního plánu, který tyto připomínky, resp. námítky očividně nereflektuje) očividně zamítnutí či odůvodnění takového zamítnutí. Nelze tedy určit, zda k vypořádání těchto připomínek, resp. námitek, vůbec došlo, popř. proč došlo k jejich zamítnutí, čímž jsou omezeny možnosti Vlastníka bránit svá práva ve vztahu k Dotčeným pozemkům. Takový postup nelze považovat za souladný se zákonem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vypořádání připomínek ze společného jednání nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá. Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek ze společného jednání – není

stanovena. Vypořádání připomínek ze společného jednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek ze společného jednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek ze společného jednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.152 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008734

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2373

Podatel | **BREJCHA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BFOU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

1. Návrh Metropolitního plánu je neurčitý a nesrozumitelný. Na rozdíl od Stávajícího územního plánu, který umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, je totiž návrh Metropolitního plánu vyhotoven pouze v měřítku 1:5000. V důsledku toho nejsou dostatečně určité (zvláště při porovnání se současným stavem Stávajícího územního plánu) vymezeny hranice jednotlivých ploch; to je patrné např. na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde ohraničení zastavitelného území znemožňuje přesně určit a rozpoznat hranice pozemků, nebo u zákresů značek, kde nelze s jistotou určit jejich skutečné umístění (a stanovit tak, jakých pozemků se umístění značky skutečně dotýká). Tato neurčitost a nesrozumitelnost přitom vytváří na straně vlastníků pozemků právní nejistotu, protože se nemohou s jistotou spoléhat na umístění hranic a zákresů podle Metropolitního plánu (a tím pádem rozpoznat, do jaké míry je nutné se proti Metropolitnímu plánu případně bránit v rámci námitek a připomínek). Konkrétně ve vztahu k Dotčeným pozemkům to znamená, že pokud by po uplynutí lhůty k podání námitek a připomínek došlo ke zpřesnění Metropolitního plánu, na základě kterého by Vlastník teprve zjistil, že je Metropolitním plánem dotčen ještě více, než mohl původně (podle měřítka 1:5000) legitimně očekávat, byly by již možnosti jeho obrany (proti takovému zásahu do jeho vlastnického práva k Dotčeným pozemkům) omezeny. Takový postup nelze považovat za souladný se zákonem.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3008735

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2373

Podatel | **BREJCHA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BFOU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

1. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací. Návrh Metropolitního plánu musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (tzv. AZUR), tak tomu však dosud není. Návrh Metropolitního plánu totiž na řadě míst pracuje s pojmy, které obsahem AZUR dosud nejsou (např. tzv. Přípraží), a budou do nich (zřejmě) začleněny až v rámci AZUR 5, které jsou však pořizovány teprve nyní souběžně s návrhem Metropolitního plánu (a nejsou tedy, předem existujícím, podkladem Metropolitního plánu). Návrh Metropolitního plánu je tedy projednáván, aniž by odpovídal (existující a platné) nadřazené územně-plánovací dokumentaci a byl s ní v souladu. Takový postup nelze považovat za zákonný a už vůbec na jeho základě nelze omezovat vlastnické právo Vlastníka k Dotčeným pozemkům (viz bod 1 výše).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008736

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2373

Podatel | **BREJCHA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BFOU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

1. Nové dělení Prahy v návrhu Metropolitního plánu je vůči vlastníkům pozemků diskriminační. Návrh Metropolitního plánu totiž zavádí koncepci dostřednosti Prahy, v důsledku čehož dochází fakticky k umělému dělení HMP (přesto, že jeho hranice jsou určeny zákonem) na oblasti Prahy a tzv. „Přípraží“ (což je navíc pojem, který dosud není vůbec definován v nadřazené územně-plánovací dokumentaci, viz bod 4 výše), které jsou odděleny oblastí tzv. „krajinného rozhraní“, a tím pádem i k vytvoření různých kategorií vlastníků pozemků. Uvedené oblasti se totiž mezi sebou liší mimo jiné i formou předpokládané zástavby, a to bez toho, aby byly tyto rozdíly jasně vysvětleny a odůvodněny; např. pozemky v tzv. „Přípraží“ mají být podle návrhu Metropolitního plánu definovány především tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, zatímco pozemky tzv. „krajinného rozhraní“ se podle návrhu Metropolitního plánu stávají fakticky nezastavitelnými. Vlastníci pozemků v oblastech tzv. „Přípraží“ a „krajinného rozhraní“ jsou tak zásadně znevýhodňováni, a to fakticky na úkor vlastníků pozemků v oblasti Prahy (kde zůstávají možnosti zastavitelnosti nejširší).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznamena, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008737

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2373

Podatel | **BREJCHA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BFOU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Návrh Metropolitního plánu není náležitě odůvodněn, a je tudíž nepřezkoumatelný. Námítka souvisí zejména s okolnostmi uvedenými již v bodě 5 výše, kde bylo naznačeno, že např. právě nově zvolená koncepce dostřednosti (a s tím související omezení vlastníků pozemků v oblastech tzv. „Přípraží“ a „krajinného rozhraní“ v možnostech budoucí výstavby) není jasně a srozumitelně odůvodněna a podložena. Takový postup (zvláště když dochází k významným zásahům do vlastnického práva vlastníků pozemků) nelze považovat za souladný se zákonem

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla

zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3008740

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2373

Podatel | **BREJCHA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BFOU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

1. Návrh Metropolitního plánu je vlastníkům pozemků předpokládán komplikovanou a nepřehlednou formou. Ačkoli je totiž Metropolitní plán způsobilý zcela zásadně zasáhnout do majetkových práv vlastníků pozemků, je těmto vlastníkům pozemků (bez ohledu na jejich věkovou kategorii či počítačovou gramotnost a technologické možnosti) předkládán primárně způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to tak, že Metropolitní plán jako celek (grafická i textová část a odůvodnění) tvoří 22 GB dat rozdělených do stovek souborů. Lze přitom předpokládat, že pro řadu vlastníků pozemků je taková forma zcela nepřehledná a neurčitá a že mnohdy nebudou vůbec schopni určit její obsah (a posoudit dopady, které návrh Metropolitního plánu může mít do jejich sféry), zvláště bez spolupráce s odborníky v oblasti územního plánování. Komplikovanost a nepřehlednost formy prezentace návrhu Metropolitního plánu dále prohlubuje skutečnost, že ačkoli byly práce na návrhu Metropolitního plánu prováděny od roku 2013 (kdy byly práce na něm ze strany HMP zadány), vlastníkům pozemků byl poskytnut prostor k vyjádření pouze v rozsahu 65 dnů (od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022). Tento časový rámec, složitost a rozsah celé problematiky a její odborná povaha a technologicky náročná přístupnost může pro řadu vlastníků pozemků znamenat významné omezení možnosti bránit účinně svá práva.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3008741

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2373

Podatel | **BREJCHA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BFOU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

1. Dochází k nepřipustné kumulaci rolí pořizovatele a vydavatele návrhu Metropolitního plánu. Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček je od listopadu 2018 1. náměstkem primátora HMP, členem Zastupitelstva HMP a rovněž členem Rady HMP pro oblast územního rozvoje a územního plánu; v letech 2015 a 2016 byl však pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček ředitelem Institutu plánování a rozvoje HMP, jehož úkolem bylo právě zpracování návrhu Metropolitního plánu (tj. byl osobou odpovědnou za pořízení návrhu Metropolitního plánu). Jakkoli je tedy pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nezpochybnitelným odborníkem v oblasti územního plánování, je současně osobou, která se přímo zabývala přípravou návrhu Metropolitního plánu, a rovněž osobou, u které lze (právě pro tuto její odbornost) předpokládat, že se o její stanovisko budou opírat i jiní členové Zastupitelstva HMP v rámci schvalování návrhu Metropolitního plánu, a že tedy prezentace jejího stanoviska může mít zcela zásadní význam pro výsledek takového hlasování. Z pohledu vlastníků pozemků proto tato kumulace funkcí pořizovatele a vydavatele návrhu Metropolitního plánu v jedné osobě budí důvodné obavy o nezávislosti a nestrannosti rozhodování o návrhu Metropolitního plánu, včetně posuzování relevance vznesených námitek a připomínek.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje

souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námitkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008723

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2374

Podatel | **ŠMAKAL MICHAEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QTP79

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

I. Obsah námítky

Podatel nesouhlasí s tím, aby byly jeho pozemky pare. č. 490 k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtového parku. Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím.

II. Území dotčené námitkou

Výše uvedené pozemky v k. ú. Troja, které jsou součástí lokality 894/Nad Trojou.

III. Údaje 2 katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele

Podatel je spoluvlastníkem výše uvedených pozemků, zapsaných na LV č. 266 v k. ú. Troja.

Odůvodnění

IV. Odůvodnění námítky

a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace

Předmětné pozemky představují rozsáhlé území (cca 30 ha), přičemž jsou výhradně v soukromém vlastnictví fyzických a právnických osob. Současný stav území je **nevyhovující**, neboť velký podíl zelených ploch tvoří neperspektivní, neudržovaná a neproniknutelná zeleň,

kteřá vytváří prostor pro černé skládky a poskytuje útočiště pro sociálně nepřizpůsobivé a osoby a s tím spojené společensky nebezpečné jevy.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století (k tomu viz níže bod e) těchto námítek). V roce 2005 byla vlastníky pozemků zpracována Zpráva o devastaci usněmi v prostoru terasy Velká skála, k. ú. Troja, která již tehdy poukazovala na **nevyhovující stav území** způsobený nesouladem mezi zájmy vlastníků pozemků a platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚPSÚ“).

Dne 6. 5. 2008 přijalo Zastupitelstvo MC Praha Troja usnesení č. 103, jímž byl schválen návrh na pořízení změny ÚPSÚ v lokalitě pod Havránkou, směřující k možnosti umístění umírněné obytné zástavby na dotčených pozemcích.

V lednu 2013 podepsal starosta MC Praha Troja a vlastníci pozemků společné prohlášení, které zahájilo proces vzájemného porozumění mezi MČ a vlastníky pozemků. Vlastníci vyšli vstříc snaze MC o částečnou revitalizaci území (tzv. Vackova sadu) a zároveň bylo sděleno, že území bude komplexně řešeno z hlediska krajinného, rekreačního a rezidenčního.

Dne 14. 11. 2013 bylo v rámci připomínek k návrhu zadání nového MPP přijato usnesení Zastupitelstva MC Praha Troja č. 94, které žádá Institut plánování a rozvoje (dále jen „IPR“) o zpracování koncepční rozvahy na využití předmětného území.

Studie „**Územní rozvaha Troja — Velká skála**“ byla pro IPR zpracována v prosinci 2014. V této studii byl konstatován jednak stávající nevyhovující stav území, jednak byl vysloven závěr, že území má potenciál kvalitního residenčního bydlení a že pomocí architektonické stavební regulace v něm lze vytvořit kvalitní místo k životu a současně zlepšit stav území (včetně například zajištění funkcí nefunkčních prvků USES).

Závěry z této studie byly následně promítnuty i do návrhu nového MPP. Návrh MPP pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona, zveřejněný v dubnu 2018, vymezoval na předmětných pozemcích zastavitelnou lokalitu **404/Pusté vinice pro obytné využití a s rozmezím podlažnosti 2 (1—2 NP) a strukturou 06 (zahradní město)**. Taková regulace by nepochybně umožnila kompletní revitalizaci daného území, včetně krajinných prvků, při realizaci umírněné obytné zástavby (např. formou zelené obytné krajiny, tj. jednotlivých rodinných domů urbanisticky vhodně zasazených do krajiny).

Zcela v rozporu s předchozím výše popsaným vývojem, jakož i závazky vyslovenými v rámci jednání s vlastníky, však Zastupitelstvo

MČ Praha Troja přijalo dne 24. 7. 2018 usnesení, jímž schválilo připomínky k návrhu MPP.

MČ Praha Troja v závěru své připomínky zaevidované pod č. 2905314 poukazuje na nutnost zpracování územní studie či regulačního plánu, bez kterých dle jejího názoru nelze souhlasit se zástavbou v dané lokalitě. Podatel se takové myšlenky nebrání a v případě stanovení zpracování územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, se zavazuje na této dokumentaci podílet. Na základě připomínek MČ Praha Troja nicméně došlo k úpravě návrhu MPP tak, že byla lokalita 404/Pusté Vinice vypuštěna a předmětné pozemky byly vymezeny jako součást nezastavitelné lokality 894/Nad Trójou.

Takový postup nicméně **zcela popírá výše uvedený kontinuální vývoj**, který směřoval ke koordinaci zájmů soukromých vlastníků se zájmy městských částí i hl. m. Prahy, a který by vytvořil podmínky pro zlepšení stavu území, a to jak z hlediska krajinného a rekreačního, tak z hlediska rezidenčního. Podatel jako vlastník dotčených pozemků tedy s aktuálním návrhem MPP nesouhlasí, což dále odůvodňuje následovně.

b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití

Aktuální návrh MPP v předmětné lokalitě navrhuje **čtvrťový park**. Podle čl. 85 textové části návrhu MPP má čtvrťový park plnit „úlohu významného místa pro rekreaci nemina pro obyvatele a návštěvníky dané části města a částí bezprostředně sousedících.“ Návrh MPP tedy zřejmě předpokládá, že se bude jednat o veřejně přístupné místo určené pro rekreaci obyvatel a návštěvníků dané lokality. V této souvislosti je nicméně nutné zdůraznit, že tyto pozemky jsou ve vlastnictví podatele a dalších soukromých osob. Zároveň návrh MPP **neobsahuje žádné nástroje k tomu, aby bylo zabezpečeno, že tento park v daném území skutečně bude vybudován**. Podatel jako soukromý vlastník je přitom oprávněn vykonávat své vlastnické právo v souladu s aktuálním stavem území a platnými právními předpisy, avšak nemůže být nucen, aby na svých soukromých pozemcích realizoval park, tedy zejména nemůže být bez dalšího nucen k tomu, aby provedl nezbytnou revitalizaci daného území, a aby na svých pozemcích strpěl pohyb cizích osob.

Současně navrhované funkční využití **neumožňuje podateli využít své pozemky jiným smysluplným způsobem** (např. pro zmiňovanou umírněnou obytnou výstavbu), který by přispěl k celkové revitalizaci a zlepšení stavu území. Výsledkem je tedy patová situace, kdy je dotčené území v k. ú. Troja zablokováno a dochází pouze ke **konzervaci nevyhovujícího stavu území**, který zahrnuje další degradaci zeleně, neprostupnost území a výskyt sociopatologických jevů.

Podatel v této souvislosti odkazuje i na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, z něhož vyplývá, že územní plán musí vycházet z **řádně zjištěného skutkového stavu týkajícího se dotčeného území**, jinak se může jednat o důvod pro zrušení výsledného opatření obecné povahy; „*Přestože nový územní plán s sebou ty své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území).*“ Územní plán tak v důsledku nedostatečně zjištěného skutkového stavu nemůže navrhnout takovou regulaci, která bude ve svém důsledku nerealizovatelná a povede pouze k blokádě území z hlediska dalšího rozvoje a prohlubování stávajícího nevyhovujícího stavu; „*Stejně tak je třeba dát za pravdu stěžovateli v tom, že vybudování subcentra Krasice v rozsahu zahrnujícím jeho výrobní areál bylo nerealizovatelné... Kasační soud uzavřel, ty popsaná situace pramení z nedostatečně zjištěného skutkového stavu ... Pokud odpůrce, navíc bez řádného odůvodnění, vymezil plánované subcentrum v rozsahu zahrnujícím stěžovatelův výrobní areál, aniž by vyřešil nesoulad mezi faktickým stavem a využitím daných ploch stanoveným novým územním plánem, nedosáhl tím realizovatelnosti subcentra v předvídaném rozsahu.*“

Dle podatele tedy návrh MPP nesmí ignorovat skutečnost, že předmětné pozemky jsou v soukromém vlastnictví podatele a dalších subjektů a že tedy zamýšlený čtvrtkový park nelze vybudovat bez součinnosti s vlastníky pozemků. Nový MPP by měl proto navrhnout takové řešení, které přispěje ke **zlepšení stavu dotčeného území a nikoliv ke konzervaci stávajícího nevyhovujícího stavu.**

Za regulaci, která by nepochybně zlepšila stav území, lze považovat i začlenění předmětných pozemků do zastavitelného obytného území a stanovení takových podmínek, které by umožnily celkovou revitalizaci a prostupnost území. Podateli by přitom postačovalo řešení obsažené v návrhu MPP pro společné jednání z roku 2018, tedy se stanovenou **podlažností 1—2 NP a strukturou zahradního města (06).**

Naopak aktuálně navržené řešení obsažené v návrhu MPP je dle podatele založeno na nesprávně zjištěném skutkovém stavu, nerespektuje závěry obsažené v *Územní rozvaze Troja - Velká skála* zpracované pro IPR v prosinci 2014, je zcela nerealizovatelná a ve svém důsledku je tak v rozporu jak se soukromými zájmy vlastníků pozemků, tak s veřejnými zájmy sledovanými hl.m. Prahou a městskými částmi.

c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

Z ustanovení § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona vyplývá, že návrh územního plánu musí být také v **souladu s cíli a úkoly územního plánování**, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Cíle a úkoly územního plánování jsou upraveny v § 18a § 19 stavebního zákona. Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Dále lze odkázat na ustanovení § 19 stavebního zákona, podle něhož je úkolem územního plánování také:

- a) zjišťovat a posuzovat stav území**, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území**, včetně urbanistické koncepce **s ohledem na hodnoty a podmínky území**,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika** s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Dle podatele je návrh MPP v části navrhuující na jeho pozemcích městský park v **rozporu s výše zmíněnými úkoly územního plánování** stanovenými v § 19 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona, neboť nebyl **dostatečně zjištěn a posouzen stav území a jeho hodnoty** a MPP navrhuje **nerealizovatelnou koncepci rozvoje území** (obdobný závěr vyplývá také z již citovaného rozsudku Nejvyššího právního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53).

d) Nepřiměřenost navrhované regulace

Podatel dále připomíná, že v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98) je jedním z kroků algoritmu přezkumu opatření obecné povahy také jeho přiměřenost (proporcionalita). V rámci tohoto kroku se především zkoumá, zda napadená regulace **vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl** (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout **jiným prostředkem** (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty **co nejméně** (kritérium minimalizace zásahů);

v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je **následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli** (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Dle podatele regulace obsažená v návrhu MPP výše uvedený požadavek přiměřenosti **nesplňuje**. Je tomu tak z důvodu, že především vůbec nesplňuje kritérium vhodnosti, neboť **vůbec neumožňuje dosáhnout sledovaného cíle**. Jak bylo totiž uvedeno již výše, navrhované vytvoření čtvrtového parku na pozemcích podatele a celková revitalizace území je zcela nerealizovatelné, tudíž bez součinnosti podatele a dalších soukromých vlastníků zde zamýšlený park nikdy nevznikne. Dále návrh MPP nesplňuje ani kritérium potřebnosti, neboť zamýšlenou rekreační funkci území by bylo možné dosáhnout lépe jiným prostředkem, a to právě prostřednictvím zahrnutí dotčených pozemků do zastavitelného obytného území a vytvoření podmínek pro naplňování rekreační funkce území, realizaci udržované zeleně apod.

Jak dále vyplývá například z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, v rámci posuzování přiměřenosti (proporcionality) územního plánu je nutné zkoumat i to, zda je zásah do vlastnického činěn **nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle**. V daném případě je v návrhu MPP severně od pozemků dotčených touto námitkou vymezena nová zastavitelná obytná plocha 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, která pro zpracovatele návrhu MPP evidentně nebyla problematická. Předmětné území (zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele) bylo přitom **jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja — Velká skála**, zpracované pro IPR v roce 2014. Tato studie přitom dospěla k závěru o **vhodnosti výstavbě v této lokalitě jako celku**. Není proto žádného důvodu činit rozdíly mezi pozemky v ploše 411/116/2194 a pozemky podatele, které na tuto plochu logicky navazují. V této souvislosti je dále nutné zdůraznit, že při posuzování přiměřenosti návrhu MPP není podstatné, že již platný UPSU vymezuje předmětné pozemky jako součást nezastavitelného území. Jak totiž bylo dovoženo v judikatuře správních soudů; „Je-/i přijímán **zcela nový** územní plán, je nutno vycházet z toho, že **upravuje nově** (byť v některých případně shodně jako územní plán dřívější) práva a povinnosti těch, kdož mají vztah mezi svou právní sférou a územím, jež je územním plánem regulováno. Samotné stěhování určitého parametru v územním plánu tedy **nevylučuje možnost zkrácení na právech subjektu**, jemuž svědčí subjektivní právo k regulovanému území, a to i s ohledem na komplexní posouzení všech změn, kdy důvody pro onen dílčí parametr mohou být i jiné, a jiné může být posouzení dotčení na právech subjektu.“ (rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. 6. 2019, č. j. 76 A 7/2018-66).

Návrh MPP je návrhem zcela nového územního plánu, který má nově posoudit vhodnost a potřebnost, jakož i proveditelnost, záměru čtvrtového parku na pozemcích podatele a dalších vlastníků. **Z všech výše uvedených důvodů má tedy podatel za to, že návrh MPP v aktuálně navržené podobě by znamenal nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva.**

e) Vhodnost obytné zástavby v dané lokalitě

Podatel dále blíže podrobněji odůvodňuje, z jakých důvodů je vymezení zastavitelné obytné plochy na předmětných pozemcích vhodné. Vhodnost obytné zástavby v této lokalitě vyplývá jak z hlediska **historického**, tak z hlediska **krajinného a urbanistického**.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století, přičemž místo bylo vymezeno k zastavění již v roce 1931 v Přehledném regulačním a zastavovacím plánu Prahy od Státní regulační komise. Úvahy o zastavění lokality probíhaly i po roce 1989, kdy bylo vypracováno několik urbanistických studií, které území také doporučily k výstavbě. Konkrétně například studie od kolektivu Valtr, Mrázek, Malinský (1994) nebo ADNS a Hoffmann Rajniš (2004).

Co se týče krajinného a přírodního pohledu, dotčeným územím prochází regionální biokoridor a lokalita částečně zasahuje do Přírodního parku Drahaň — Troja. Jižní část je tvořena zarostlými a zpustlými sady, které jsou neprostupné a v noci nebezpečné. Návrh MPP navrhuje budoucí rekreační a přírodní využití lokality, to ale není reálné kvůli složité a roztržité majetkové struktuře, v rámci které je většina pozemků v rukou soukromých vlastníků. Je **ve veřejném zájmu zlepšovat bezpečnost a prostupnost lokality**, stejně tak je ve veřejném zájmu rozvíjet její rekreační a krajinný potenciál. Tento zájem ovšem není v rozporu s částečnou zástavbou lokality. Právě naopak, při transformaci území vznikne nová obytná lokalita, která bude impulsem pro zkulturnění a revitalizaci okolních sadů a zelených ploch.

Z hlediska urbanistického lze uvést, že rezidenční výstavba vilové čtvrti pomůže propojit enklávu domů na okraji louky Pod Velkou Skálou, zahrádkovou osadu na jihovýchodě území a novou výstavbou Velká Skála na severu území. Tato výstavba **ucelí charakter území a propojí novými cestami v současnosti oddělené urbánní fragmenty**.

V této souvislosti je vhodné zmínit také **aspekt výstavby na terénním zlomu**, což je v případě Prahy obvyklým jevem, jelikož podobně vznikly i historické vilové čtvrti Baba, Hanspaulka nebo Ořechovka. Tyto vilové čtvrti také vyrůstaly shodou okolností většinou na místech, kde byly předtím sady nebo vinice. Nízkopodlažní

zástavba je proto v podobných lokalitách **obvyklá a souzní s přírodním charakterem místa.**

Podatel dále opětovně poukazuje na skutečnost, že severně od pozemků dotčených touto námitkou návrh MPP počítá s vymezením nové zastavitelné obytné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála na území MC Praha 8. Pozemky podatele na uvedenou lokalitu bezprostředně navazují, tudíž se logicky nabízí rozšíření zastavitelného území i tímto směrem, obzvláště pokud bylo území jako celek řešeno 1 v rámci zmiňované Územní rozvahy Troja — Velká skála.

Lze tedy shrnout, že dané území bylo vymezené k zastavění už v roce 1931, přičemž na vhodnosti jeho zastavění území se shodla řada studií vypracovaná po roce 1989 od renomovaných architektů. Nová zástavba v lokalitě může být impulzem pro revitalizaci okolní krajiny, která je v současnosti neprostupná a problematická a nová zástavba pomůže scelit území, které je nyní fragmentované. Výstavba v tomto místě, která by logicky navazovala na transformační plochu 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, by pak byla srovnatelná se staršími pražskými vilovými čtvrtěmi, tudíž tato zástavba je v Praze obvyklá.

V. Závěr

Ze všech výše uvedených důvodů tedy podatel nesouhlasí s tím, aby jeho výše uvedené pozemky k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtového parku. **Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím,** které ve všech ohledech přispěje ke zlepšení stávajícího nevyhovujícího stavu dané lokality.

Podatel současně uvádí, že v případě, že bude jeho námitce vyhověno, a jeho pozemky budou vymezeny jako součást zastavitelného obytného území, jak předpokládal původní návrh MPP, je připraven podílet se spolu s dalšími vlastníky na kompletní revitalizaci daného území. Jedná de zejména o:

- regeneraci veškerých významných krajinných prvků;
- vytvoření funkční přírodní rekreační zóny, včetně zachování jejího zpřístupnění veřejnosti;
- vybudování prvků posilujících rekreační funkci území (dětské hřiště, workoutové hřiště, ohniště, komunitní altány apod.)

V případě stanovení územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, je podatel připraven podílet se i na jejich zpracování.

Podatel závěrem sděluje, že je připraven jednat o podobě a budoucím využití předmětné lokality s hl. m. Praha a jeho orgány i mimo proces pořizování MPP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Transformační plochy s obytným využitím vymezené v tomto území v návrhu MPP pro SPJ byly zrušeny na základě požadavku MČ Praha -Troja a dohody s dotčeným orgánem OCP MHMP o enklávách otevřené krajiny. Dle dosavadního ÚP SÚ je pozemek součástí nezastavitelné plochy PS - sady, zahrady a vinice. Vymezením nezastavitelné rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrtového parku v MPP tedy nedochází ke změně regulace na pozemku podatele a proto ani k zásahu do jeho práv. Podateli nesvědčí veřejné subjektivní právo, aby byla na jeho pozemku vymezena plocha s funkčním využitím dle jeho představ, konkrétně plocha zastavitelná. Takové subjektivní právo nezaložila podateli ani skutečnost, že v návrhu MPP ke společnému byla na pozemku podatele vymezena zastavitelná plocha s obytným využitím. S výstupy jednotlivých fází pořizování územního plánu zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob. Judikatura potvrdila, že z existence řešení navrhovaných v jednotlivých fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat ani závaznou správní praxi, která by měla jakkoliv omezovat další úpravy v dalších fázích pořizování. Podatel dále namítá nepřiměřenost regulace svého pozemku. K tomu pořizovatel uvádí, že v souladu s ustálenou judikaturou je k této námitce nutné přistupovat v kontextu

práva obce na samosprávu. Obci zásadně náleží právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ v zákonem vymezených mantinelech. V posuzovaném případě se nejedná o excesivní nebo nijak neodůvodněný, příp. diskriminační, zásah, ale o zásah odůvodněný ochranou jiných veřejných zájmů. Podatel dovozuje nepřiměřenost zásahu z toho, že na předmětném pozemku nebyla vymezena plocha umožňující výstavbu. K tomu je primárně nutné opětovně zdůraznit, že vymezením rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrťového parku fakticky nedochází k žádnému (natož nepřiměřenému) zásahu do vlastnického práva podatele, neboť na jeho pozemku byla již v dosavadním ÚP SÚ vymezena nezastavitelná plocha PS - sady, zahrady a vinice. Dále pořizovatel uvádí, že koncepce MPP preferuje využití vnitřního potenciálu města v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. To je rovněž v souladu s cílem územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona, jímž je ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Podatel odkazuje na vymezení nové zastavitelné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála a dovozuje neproporcionalitu regulace svého pozemku i z toho, že území zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele, bylo jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja – Velká skála, zpracované pro IPR v roce 2014. Podatel však opomíjí, že naprostá většina pozemků, které byly předmětem uvedené "Územní rozvahy" a jsou v MPP vymezeny jako zastavitelné, byla vesměs vymezena jako zastavitelná již v dosavadním ÚP SÚ. Nejedná se tedy o nijak diskriminační ani svévolný přístup k podateli. To, že se pořizovatel prozatím nerozhodl vymežit jako zastavitelné další pozemky, u nichž to "Územní rozvaha" vyhodnotila jako možné či potenciálně vhodné, nepředstavuje v kontextu výše uvedených skutečností žádný, tím méně neproporcionální zásah do práv podatele. Nejde také o nerealizovatelné či nemožné z řešení. Samotná skutečnost, že je pozemek vymezen jako plocha čtvrťového parku neznamena, že by jeho jediné přípustné využití spočívalo v klasické, veřejně přístupné parkové ploše. Pro účely Metropolitního plánu je městský park zastřešující pojem pro nestavební část zastavitelného území, tj. nestavební blok nebo soubor nestavebních bloků dle PSP, pouze zpravidla avšak nikoliv výlučně veřejně přístupný, s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými v individuálních podmínkách (typ struktury, hierarchie atd.). Součástí předmětných ploch mohou být i soukromé zahrady. Kromě toho není v rozporu se zákonem, pokud obec projeví zájem na vytvoření veřejného prostranství tím, že je vymezí v územním plánu. Žádné právní ustanovení nevyžaduje, aby dal vlastník soukromého pozemku souhlas k vymezení funkční plochy veřejného prostranství v územním plánu. Jeho případný nesouhlas může mít vliv na následné kroky, které obec při realizaci veřejného prostranství činí, sám o sobě však nezpůsobuje nezákonnost územního plánu. Nepřiléhavý je i odkaz

podatele rozsudek NSS na dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, neboť v odkazované věci regulace obsažená v ÚPD předpokládala významnou změnu způsobu využití dotčeného pozemku, která nebyla podložena řádným zjištěním skutkového stavu, zatímco ve věci podatele jde naopak o zachování současného způsobu regulace.

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

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

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

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

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

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

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Námítka

ID 3008725

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2375

Podatel | **MĚSTKOVÁ KATEŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P6ZH

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka spoluvlastníka pozemků parc.č. 476/3, 477, 478/1, 481, 482/1, 482/2, 482/10, 1107, 1109, 1110/2, 1105/1 k.ú. Troja k návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání

Podatel jako spoluvlastník nesouhlasí s tím, aby byly jeho pozemky parc. č. 476/3, 477, 478/1, 481, 482/1, 482/2, 482/10, 1107, 1109, 1110/2, 1105/1, k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtového parku. Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím.

Odůvodnění

a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace

Předmětné pozemky představují rozsáhlé území (cca 30 ha), přičemž jsou výhradně v soukromém vlastnictví fyzických a právnických osob. Současný stav území je **nevyhovující**, neboť velký podíl zelených ploch tvoří neperspektivní, neudržovaná a neproniknutelná zeleň, která vytváří prostor pro černé skládky a poskytuje útočiště pro sociálně nepřízpůsobivé a osoby a s tím spojené společensky nebezpečné jevy.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století (k tomu viz níže bod e) těchto námitek). V roce 2005 byla vlastníky pozemků zpracována Zpráva o devastaci usněmi v prostoru terasy Velká skála, k. ú. Troja, která již tehdy poukazovala na **nevyhovující stav území** způsobený nesouladem mezi zájmy vlastníků pozemků a platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚPSÚ“).

Dne 6. 5. 2008 přijalo Zastupitelstvo MC Praha Troja usnesení č. 103, jímž byl schválen návrh na pořízení změny ÚPSÚ v lokalitě pod

Havránkou, směřující k možnosti umístění umírněné obytné zástavby na dotčených pozemcích.

V lednu 2013 podepsal starosta MC Praha Troja a vlastníci pozemků společné prohlášení, které zahájilo proces vzájemného porozumění mezi MČ a vlastníky pozemků. Vlastníci vyšli vstříc snaze MC o částečnou revitalizaci území (tzv. Vackova sadu) a zároveň bylo sděleno, že území bude komplexně řešeno z hlediska krajinného, rekreačního a rezidenčního.

Dne 14. 11. 2013 bylo v rámci připomínek k návrhu zadání nového MPP přijato usnesení Zastupitelstva MC Praha Troja č. 94, které žádá Institut plánování a rozvoje (dále jen „IPR“) o zpracování koncepční rozvahy na využití předmětného území.

Studie „**Územní rozvaha Troja — Velká škála**“ byla pro IPR zpracována v prosinci 2014. V této studii byl konstatován jednak stávající nevyhovující stav území, jednak byl vysloven závěr, že území má potenciál kvalitního residenčního bydlení a že pomocí architektonické stavební regulace v něm lze vytvořit kvalitní místo k životu a současně zlepšit stav území (včetně například zajištění funkcí nefunkčních prvků USES).

Závěry z této studie byly následně promítnuty i do návrhu nového MPP. Návrh MPP pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona, zveřejněný v dubnu 2018, vymezoval na předmětných pozemcích zastavitelnou lokalitu **404/Pusté vinice pro obytné využití a s rozmezím podlažnosti 2 (1—2 NP) a strukturou 06 (zahradní město)**. Taková regulace by nepochybně umožnila kompletní revitalizaci daného území, včetně krajinných prvků, při realizaci umírněné obytné zástavby (např. formou zelené obytné krajiny, tj. jednotlivých rodinných domů urbanisticky vhodně zasazených do krajiny).

Zcela v rozporu s předchozím výše popsaným vývojem, jakož i závazky vyslovenými v rámci jednání s vlastníky, však Zastupitelstvo MČ Praha Troja přijalo dne 24. 7. 2018 usnesení, jímž schválilo připomínky k návrhu MPP.

MČ Praha Troja v závěru své připomínky zaevidované pod č. 2905314 poukazuje na nutnost zpracování územní studie či regulačního plánu, bez kterých dle jejího názoru nelze souhlasit se zástavbou v dané lokalitě. Podatel se takové myšlenky nebrání a v případě stanovení zpracování územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, se zavazuje na této dokumentaci podílet. Na základě připomínek MČ Praha Troja nicméně došlo k úpravě návrhu MPP tak, že byla lokalita 404/Pusté Vinice vypuštěna a předmětné pozemky byly vymezeny jako součást nezastavitelné lokality 894/Nad Trójou.

Takový postup nicméně **zcela popírá výše uvedený kontinuální vývoj**, který směřoval ke koordinaci zájmů soukromých vlastníků se zájmy městských částí i hl. m. Prahy, a který by vytvořil podmínky pro zlepšení stavu území, a to jak z hlediska krajinného a rekreačního, tak z hlediska rezidenčního. Podatel jako vlastník dotčených pozemků tedy s aktuálním návrhem MPP nesouhlasí, což dále odůvodňuje následovně.

b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití

Aktuální návrh MPP v předmětné lokalitě navrhuje **čtvrťový park**. Podle čl. 85 textové části návrhu MPP má čtvrťový park plnit „úlohu významného místa pro rekreaci nemina pro obyvatele a návštěvníky dané části města a částí bezprostředně sousedících.“ Návrh MPP tedy zřejmě předpokládá, že se bude jednat o veřejně přístupné místo určené pro rekreaci obyvatel a návštěvníků dané lokality. V této souvislosti je nicméně nutné zdůraznit, že tyto pozemky jsou ve vlastnictví podatele a dalších soukromých osob. Zároveň návrh MPP **neobsahuje žádné nástroje k tomu, aby bylo zabezpečeno, že tento park v daném území skutečně bude vybudován**. Podatel jako soukromý vlastník je přitom oprávněn vykonávat své vlastnické právo v souladu s aktuálním stavem území a platnými právními předpisy, avšak nemůže být nucen, aby na svých soukromých pozemcích realizoval park, tedy zejména nemůže být bez dalšího nucen k tomu, aby provedl nezbytnou revitalizaci daného území, a aby na svých pozemcích strpěl pohyb cizích osob.

Současné navrhované funkční využití **neumožňuje podateli využít své pozemky jiným smysluplným způsobem** (např. pro zmiňovanou umírněnou obytnou výstavbu), který by přispěl k celkové revitalizaci a zlepšení stavu území. Výsledkem je tedy patová situace, kdy je dotčené území v k. ú. Troja zablokováno a dochází pouze ke **konzervaci nevyhovujícího stavu území**, který zahrnuje další degradaci zeleně, neprostupnost území a výskyt sociopatologických jevů.

Podatel v této souvislosti odkazuje i na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, z něhož vyplývá, že územní plán musí vycházet z **řádně zjištěného skutkového stavu týkajícího se dotčeného území**, jinak se může jednat o důvod pro zrušení výsledného opatření obecné povahy; *„Přestože nový územní plán s sebou ty své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území).“* Územní plán tak v důsledku nedostatečné zjištěného skutkového stavu nemůže navrhnout takovou regulaci, která bude ve svém důsledku nerealizovatelná a povede pouze k blokádě území z hlediska dalšího rozvoje

a prohlubování stávajícího nevyhovujícího stavu; „*Stejně tak je třeba dát za pravdu stěžovateli v tom, že vybudování subcentra Krasice v rozsahu zahrnujícím jeho výrobní areál bylo nerealizovatelné... Kasační soud uzavřel, ty popsaná situace **pramení z nedostatečně zjištěného skutkového stavu** ... Pokud odpůrce, navíc bez řádného odůvodnění, vymezil plánované subcentrum v rozsahu zahrnujícím stěžovatelův výrobní areál, **aniž by vyřešil nesoulad mezi faktickým stavem a využitím daných ploch stanoveným novým územním plánem, nedosáhl tím realizovatelnosti subcentra v předvídaném rozsahu.** “*

Dle podatele tedy návrh MPP nesmí ignorovat skutečnost, že předmětné pozemky jsou v soukromém vlastnictví podatele a dalších subjektů a že tedy zamýšlený čtvrtkový park nelze vybudovat bez součinnosti s vlastníky pozemků. Nový MPP by měl proto navrhnout takové řešení, které přispěje ke **zlepšení stavu dotčeného území a nikoliv ke konzervaci stávajícího nevyhovujícího stavu.**

Za regulaci, která by nepochybně zlepšila stav území, lze považovat i začlenění předmětných pozemků do zastavitelného obytného území a stanovení takových podmínek, které by umožnily celkovou revitalizaci a prostupnost území. Podateli by přitom postačovalo řešení obsažené v návrhu MPP pro společné jednání z roku 2018, tedy se stanovenou **podlažností 1—2 NP a strukturou zahradního města (06).**

Naopak aktuálně navržené řešení obsažené v návrhu MPP je dle podatele založeno na nesprávně zjištěném skutkovém stavu, nerespektuje závěry obsažené v *Územní rozvaze Troja - Velká skála* zpracované pro IPR v prosinci 2014, je zcela nerealizovatelné a ve svém důsledku je tak v rozporu jak se soukromými zájmy vlastníků pozemků, tak s veřejnými zájmy sledovanými hl.m. Prahou a městskými částmi.

c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

Z ustanovení § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona vyplývá, že návrh územního plánu musí být také v **souladu s cíli a úkoly územního plánování**, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Cíle a úkoly územního plánování jsou upraveny v § 18a § 19 stavebního zákona. Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Dále lze odkázat na ustanovení § 19 stavebního zákona, podle něhož je úkolem územního plánování také:

- a) **zjišťovat a posuzovat stav území**, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce **s ohledem na hodnoty a podmínky území**,
- c) prověřovat a posuzovat **potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika** s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Dle podatele je návrh MPP v části navrhující na jeho pozemcích městský park v **rozporu s výše zmíněnými úkoly územního plánování** stanovenými v § 19 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona, neboť nebyl **dostatečně zjištěn a posouzen stav území a jeho hodnoty** a MPP navrhuje **nerealizovatelnou koncepci rozvoje území** (obdobný závěr vyplývá také z již citovaného rozsudku Nejvyššího právního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53).

d) **Nepřiměřenost navrhované regulace**

Podatel dále připomíná, že v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98) je jedním z kroků algoritmu přezkumu opatření obecné povahy také jeho přiměřenost (proporcionalita). V rámci tohoto kroku se především zkoumá, zda napadená regulace **vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl** (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout **jiným prostředkem** (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty **co nejméně** (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je **následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli** (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Dle podatele regulace obsažená v návrhu MPP výše uvedený požadavek přiměřenosti **nesplňuje**. Je tomu tak z důvodu, že především vůbec nesplňuje kritérium vhodnosti, neboť **vůbec neumožňuje dosáhnout sledovaného cíle**. Jak bylo totiž uvedeno již výše, navrhované vytvoření čtvrtového parku na pozemcích podatele a celková revitalizace území je zcela nerealizovatelné, tudíž bez součinnosti podatele a dalších soukromých vlastníků zde zamýšlený park nikdy nevznikne. Dále návrh MPP nesplňuje ani kritérium potřebnosti, neboť zamýšlenou rekreační funkci území by

bylo možné dosáhnout lépe jiným prostředkem, a to právě prostřednictvím zahrnutí dotčených pozemků do zastavitelného obytného území a vytvoření podmínek pro naplňování rekreační funkce území, realizaci udržované zeleně apod.

Jak dále vyplývá například z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, v rámci posuzování přiměřenosti (proporcionality) územního plánu je nutné zkoumat i to, zda je zásah do vlastnického činěn **nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle**. V daném případě je v návrhu MPP severně od pozemků dotčených touto námítkou vymezena nová zastavitelná obytná plocha 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, která pro zpracovatele návrhu MPP evidentně nebyla problematická. Předmětné území (zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele) bylo přitom **jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja — Velká skála**, zpracované pro IPR v roce 2014. Tato studie přitom dospěla k závěru o **vhodnosti výstavbě v této lokalitě jako celku**. *Není proto žádného důvodu činit rozdíly mezi pozemky v ploše 411/116/2194 a pozemky podatele, které na tuto plochu logicky navazují. V této souvislosti je dále nutné zdůraznit, že při posuzování přiměřenosti návrhu MPP není podstatné, že již platný UPSU vymezuje předmětné pozemky jako součást nezastavitelného území. Jak totiž bylo dovozeno v judikatuře správních soudů; „Je-/i přijímán zcela nový územní plán, je nutno vycházet z toho, že upravuje nově (byť v některých případech shodně jako územní plán dřívější) práva a povinnosti těch, kdož mají vztah mezi svou právní sférou a územím, jež je územním plánem regulováno. Samotné stěhování určitého parametru v územním plánu tedy nevylučuje možnost zkrácení na právech subjektu, jemuž svědčí subjektivní právo k regulovanému území, a to i s ohledem na komplexní posouzení všech změn, kdy důvody pro onen dílčí parametr mohou být i jiné, a jiné může být posouzení dotčení na právech subjektu.“* (rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. 6. 2019, č. j. 76 A 7/2018-66).

Návrh MPP je návrhem zcela nového územního plánu, který má nově posoudit vhodnost a potřebnost, jakož i proveditelnost, záměru čtvrtového parku na pozemcích podatele a dalších vlastníků. **Z všech výše uvedených důvodů má tedy podatel za to, že návrh MPP v aktuálně navržené podobě by znamenal nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva.**

e) Vhodnost obytné zástavby v dané lokalitě

Podatel dále blíže podrobněji odůvodňuje, z jakých důvodů je vymezení zastavitelné obytné plochy na předmětných pozemcích vhodné. Vhodnost obytné zástavby v této lokalitě vyplývá jak z hlediska **historického**, tak z hlediska **krajinného a urbanistického**.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století, přičemž místo bylo vymezeno k zastavění již v roce 1931 v Přehledném regulačním a zastavovacím plánu Prahy od Státní regulační komise. Úvahy o zastavění lokality probíhaly i po roce 1989, kdy bylo vypracováno několik urbanistických studií, které území také doporučily k výstavbě. Konkrétně například studie od kolektivu Valtr, Mrázek, Malinský (1994) nebo ADNS a Hoffmann Rajniš (2004).

Co se týče krajinného a přírodního pohledu, dotčeným územím prochází regionální biokoridor a lokalita částečně zasahuje do Přírodního parku Drahaň — Troja. Jižní část je tvořena zarostlými a zpustlými sady, které jsou neprostupné a v noci nebezpečné. Návrh MPP navrhuje budoucí rekreační a přírodní využití lokality, to ale není reálné kvůli složité a roztržité majetkové struktuře, v rámci které je většina pozemků v rukou soukromých vlastníků. Je **ve veřejném zájmu zlepšovat bezpečnost a prostupnost lokality**, stejně tak je ve veřejném zájmu rozvíjet její rekreační a krajinný potenciál. Tento zájem ovšem není v rozporu s částečnou zástavbou lokality. Právě naopak, při transformaci území vznikne nová obytná lokalita, která bude impulsem pro zkulturnění a revitalizaci okolních sadů a zelených ploch.

Z hlediska urbanistického lze uvést, že rezidenční výstavba vilové čtvrti pomůže propojit enklávu domů na okraji louky Pod Velkou Skálou, zahrádkovou osadu na jihovýchodě území a novou výstavbou Velká Skála na severu území. Tato výstavba **ucelí charakter území a propojí novými cestami v současnosti oddělené urbánní fragmenty**.

V této souvislosti je vhodné zmínit také **aspekt výstavby na terénním zlomu**, což je v případě Prahy obvyklým jevem, jelikož podobně vznikly i historické vilové čtvrti Baba, Hanspaulka nebo Ořechovka. Tyto vilové čtvrti také vyrůstaly shodou okolností většinou na místech, kde byly předtím sady nebo vinice. Nízkopodlažní zástavba je proto v podobných lokalitách **obvyklá a souzní s přírodním charakterem místa**.

Podatel dále opětovně poukazuje na skutečnost, že severně od pozemků dotčených touto námitkou návrh MPP počítá s vymezením nové zastavitelné obytné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála na území MC Praha 8. Pozemky podatele na uvedenou lokalitu bezprostředně navazují, tudíž se logicky nabízí rozšíření zastavitelného území i tímto směrem, obzvláště pokud bylo území jako celek řešeno 1 v rámci zmiňované Územní rozvahy Troja — Velká skála.

Lze tedy shrnout, že dané území bylo vymezené k zastavění už v roce 1931, přičemž na vhodnosti jeho zastavění území se shodla

řada studií vypracovaná po roce 1989 od renomovaných architektů. Nová zástavba v lokalitě může být impulzem pro revitalizaci okolní krajiny, která je v současnosti neprostupná a problematická a nová zástavba pomůže scelit území, které je nyní fragmentované. Výstavba v tomto místě, která by logicky navazovala na transformační plochu 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, by pak byla srovnatelná se staršími pražskými vilovými čtvrtěmi, tudíž tato zástavba je v Praze obvyklá.

V. Závěr

Ze všech výše uvedených důvodů tedy podatel nesouhlasí s tím, aby jeho výše uvedené pozemky k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtého parku. **Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím**, které ve všech ohledech přispěje ke zlepšení stávajícího nevyhovujícího stavu dané lokality.

Podatel současně uvádí, že v případě, že bude jeho námitce vyhověno, a jeho pozemky budou vymezeny jako součást zastavitelného obytného území, jak předpokládal původní návrh MPP, je připraven podílet se spolu s dalšími vlastníky na kompletní revitalizaci daného území. Jedná se zejména o:

- regeneraci veškerých významných krajinných prvků;
- vytvoření funkční přírodní rekreační zóny, včetně zachování jejího zpřístupnění veřejnosti;
- vybudování prvků posilujících rekreační funkci území (dětské hřiště, workoutové hřiště, ohniště, komunitní altány apod.)

V případě stanovení územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, je podatel připraven podílet se i na jejich zpracování.

Podatel závěrem sděluje, že je připraven jednat o podobě a budoucím využití předmětné lokality s hl. m. Praha a jeho orgány i mimo proces pořizování MPP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Transformační plochy s obytným využitím vymezené v tomto území v návrhu MPP pro SPJ byly zrušeny na základě požadavku MČ Praha - Troja a dohody s dotčeným orgánem OCP MHMP o enklávách otevřené krajiny. Dle dosavadního ÚP SÚ je pozemek součástí nezastavitelné plochy PS - sady, zahrady a vinice. Vymezením nezastavitelné rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrtového parku v MPP tedy nedochází ke změně regulace na pozemku podatele a proto ani k zásahu do jeho práv. Podateli nesvědčí veřejné subjektivní právo, aby byla na jeho pozemku vymezena plocha s funkčním využitím dle jeho představ, konkrétně plocha zastavitelná. Takové subjektivní právo nezaložila podateli ani skutečnost, že v návrhu MPP ke společnému byla na pozemku podatele vymezena zastavitelná plocha s obytným využitím. S výstupy jednotlivých fází pořizování územního plánu zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob. Judikatura potvrdila, že z existence řešení navrhovaných v jednotlivých fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat ani závaznou správní praxi, která by měla jakkoliv omezovat další úpravy v dalších fázích pořizování. Podatel dále namítá nepřiměřenost regulace svého pozemku. K tomu pořizovatel uvádí, že v souladu s ustálenou judikaturou je k této námitce nutné přistupovat v kontextu práva obce na samosprávu. Obci zásadně náleží právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ v zákonem vymezených mantinelech. V posuzovaném případě se nejedná o excesivní nebo nijak neodůvodněný, příp. diskriminační, zásah, ale o zásah odůvodněný ochranou jiných veřejných zájmů. Podatel dovozuje nepřiměřenost zásahu z toho, že na předmětném pozemku nebyla vymezena plocha umožňující výstavbu. K tomu je primárně nutné opětovně zdůraznit, že vymezením rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrtového parku fakticky nedochází k žádnému (natož nepřiměřenému) zásahu do vlastnického práva podatele, neboť na jeho pozemku byla již v dosavadním ÚP SÚ vymezena nezastavitelná plocha PS - sady, zahrady a vinice. Dále pořizovatel uvádí, že koncepce MPP preferuje využití vnitřního potenciálu města v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících

zastavitelných ploch. To je rovněž v souladu s cílem územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona, jímž je ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Podatel odkazuje na vymezení nové zastavitelné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála a dovozuje neproporcionalitu regulace svého pozemku i z toho, že území zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele, bylo jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja – Velká skála, zpracované pro IPR v roce 2014. Podatel však opomíjí, že naprostá většina pozemků, které byly předmětem uvedené "Územní rozvahy" a jsou v MPP vymezeny jako zastavitelné, byla vesměs vymezena jako zastavitelná již v dosavadním ÚP SÚ. Nejedná se tedy o nijak diskriminační ani svévolný přístup k podateli. To, že se pořizovatel prozatím nerozhodl vymežit jako zastavitelné další pozemky, u nichž to "Územní rozvaha" vyhodnotila jako možné či potenciálně vhodné, nepředstavuje v kontextu výše uvedených skutečností žádný, tím méně neproporcionální zásah do práv podatele. Nejde také o nerealizovatelné či nemožné z řešení. Samotná skutečnost, že je pozemek vymezen jako plocha čtvrtového parku neznámá, že by jeho jediné přípustné využití spočívalo v klasické, veřejně přístupné parkové ploše. Pro účely Metropolitního plánu je městský park zastřešující pojem pro nestavební část zastavitelného území, tj. nestavební blok nebo soubor nestavebních bloků dle PSP, pouze zpravidla avšak nikoliv výlučně veřejně přístupný, s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými v individuálních podmínkách (typ struktury, hierarchie atd.). Součástí předmětných ploch mohou být i soukromé zahrady. Kromě toho není v rozporu se zákonem, pokud obec projeví zájem na vytvoření veřejného prostranství tím, že je vymezí v územním plánu. Žádné právní ustanovení nevyžaduje, aby dal vlastník soukromého pozemku souhlas k vymezení funkční plochy veřejného prostranství v územním plánu. Jeho případný nesouhlas může mít vliv na následné kroky, které obec při realizaci veřejného prostranství činí, sám o sobě však nezpůsobuje nezákonnost územního plánu. Nepříléhavý je i odkaz podatele rozsudek NSS na dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, neboť v odkazované věci regulace obsažená v ÚPD předpokládala významnou změnu způsobu využití dotčeného pozemku, která nebyla podložena řádným zjištěním skutkového stavu, zatímco ve věci podatele jde naopak o zachování současného způsobu regulace.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3008733

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2382

Podatel | **MĚSTKOVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PBG5

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka spoluvlastníka pozemků parc.č. 476/3, 477, 478/1, 481, 482/1, 482/2, 482/10, 1107, 1109, 1110/2, 1105/1 k.ú. Troja k návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání

Podatel jako spoluvlastník nesouhlasí s tím, aby byly jeho pozemky parc. č. 476/3, 477, 478/1, 481, 482/1, 482/2, 482/10, 1107, 1109, 1110/2, 1105/1, k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtového parku. Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím.

Odůvodnění

a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace

Předmětné pozemky představují rozsáhlé území (cca 30 ha), přičemž jsou výhradně v soukromém vlastnictví fyzických a právnických osob. Současný stav území je **nevyhovující**, neboť velký podíl zelených ploch tvoří neperspektivní, neudržovaná a neproniknutelná zeleň, která vytváří prostor pro černé skládky a poskytuje útočiště pro sociálně nepřízpůsobivé a osoby a s tím spojené společensky nebezpečné jevy.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století (k tomu viz níže bod e) těchto námitek). V roce 2005 byla vlastníky pozemků zpracována Zpráva o devastaci usněmi v prostoru terasy Velká skála, k. ú. Troja, která již tehdy poukazovala na **nevyhovující stav území** způsobený nesouladem mezi zájmy vlastníků pozemků a platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚPSÚ“).

Dne 6. 5. 2008 přijalo Zastupitelstvo MC Praha Troja usnesení č. 103, jímž byl schválen návrh na pořízení změny ÚPSÚ v lokalitě pod

Havránkou, směřující k možnosti umístění umírněné obytné zástavby na dotčených pozemcích.

V lednu 2013 podepsal starosta MC Praha Troja a vlastníci pozemků společné prohlášení, které zahájilo proces vzájemného porozumění mezi MČ a vlastníky pozemků. Vlastníci vyšli vstříc snaze MC o částečnou revitalizaci území (tzv. Vackova sadu) a zároveň bylo sděleno, že území bude komplexně řešeno z hlediska krajinného, rekreačního a rezidenčního.

Dne 14. 11. 2013 bylo v rámci připomínek k návrhu zadání nového MPP přijato usnesení Zastupitelstva MC Praha Troja č. 94, které žádá Institut plánování a rozvoje (dále jen „IPR“) o zpracování koncepční rozvahy na využití předmětného území.

Studie „**Územní rozvaha Troja — Velká škála**“ byla pro IPR zpracována v prosinci 2014. V této studii byl konstatován jednak stávající nevyhovující stav území, jednak byl vysloven závěr, že území má potenciál kvalitního residenčního bydlení a že pomocí architektonické stavební regulace v něm lze vytvořit kvalitní místo k životu a současně zlepšit stav území (včetně například zajištění funkcí nefunkčních prvků USES).

Závěry z této studie byly následně promítnuty i do návrhu nového MPP. Návrh MPP pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona, zveřejněný v dubnu 2018, vymezoval na předmětných pozemcích zastavitelnou lokalitu **404/Pusté vinice pro obytné využití a s rozmezím podlažnosti 2 (1—2 NP) a strukturou 06 (zahradní město)**. Taková regulace by nepochybně umožnila kompletní revitalizaci daného území, včetně krajinných prvků, při realizaci umírněné obytné zástavby (např. formou zelené obytné krajiny, tj. jednotlivých rodinných domů urbanisticky vhodně zasazených do krajiny).

Zcela v rozporu s předchozím výše popsaným vývojem, jakož i závazky vyslovenými v rámci jednání s vlastníky, však Zastupitelstvo MČ Praha Troja přijalo dne 24. 7. 2018 usnesení, jímž schválilo připomínky k návrhu MPP.

MČ Praha Troja v závěru své připomínky zaevidované pod č. 2905314 poukazuje na nutnost zpracování územní studie či regulačního plánu, bez kterých dle jejího názoru nelze souhlasit se zástavbou v dané lokalitě. Podatel se takové myšlenky nebrání a v případě stanovení zpracování územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, se zavazuje na této dokumentaci podílet. Na základě připomínek MČ Praha Troja nicméně došlo k úpravě návrhu MPP tak, že byla lokalita 404/Pusté Vinice vypuštěna a předmětné pozemky byly vymezeny jako součást nezastavitelné lokality 894/Nad Trójou.

Takový postup nicméně **zcela popírá výše uvedený kontinuální vývoj**, který směřoval ke koordinaci zájmů soukromých vlastníků se zájmy městských částí i hl. m. Prahy, a který by vytvořil podmínky pro zlepšení stavu území, a to jak z hlediska krajinného a rekreačního, tak z hlediska rezidenčního. Podatel jako vlastník dotčených pozemků tedy s aktuálním návrhem MPP nesouhlasí, což dále odůvodňuje následovně.

b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití

Aktuální návrh MPP v předmětné lokalitě navrhuje **čtvrťový park**. Podle čl. 85 textové části návrhu MPP má čtvrťový park plnit „úlohu významného místa pro rekreaci nemina pro obyvatele a návštěvníky dané části města a částí bezprostředně sousedících.“ Návrh MPP tedy zřejmě předpokládá, že se bude jednat o veřejně přístupné místo určené pro rekreaci obyvatel a návštěvníků dané lokality. V této souvislosti je nicméně nutné zdůraznit, že tyto pozemky jsou ve vlastnictví podatele a dalších soukromých osob. Zároveň návrh MPP **neobsahuje žádné nástroje k tomu, aby bylo zabezpečeno, že tento park v daném území skutečně bude vybudován**. Podatel jako soukromý vlastník je přitom oprávněn vykonávat své vlastnické právo v souladu s aktuálním stavem území a platnými právními předpisy, avšak nemůže být nucen, aby na svých soukromých pozemcích realizoval park, tedy zejména nemůže být bez dalšího nucen k tomu, aby provedl nezbytnou revitalizaci daného území, a aby na svých pozemcích strpěl pohyb cizích osob.

Současně navrhované funkční využití **neumožňuje podateli využít své pozemky jiným smysluplným způsobem** (např. pro zmiňovanou umírněnou obytnou výstavbu), který by přispěl k celkové revitalizaci a zlepšení stavu území. Výsledkem je tedy patová situace, kdy je dotčené území v k. ú. Troja zablokováno a dochází pouze ke **konzervaci nevyhovujícího stavu území**, který zahrnuje další degradaci zeleně, neprostupnost území a výskyt sociopatologických jevů.

Podatel v této souvislosti odkazuje i na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, z něhož vyplývá, že územní plán musí vycházet z **řádně zjištěného skutkového stavu týkajícího se dotčeného území**, jinak se může jednat o důvod pro zrušení výsledného opatření obecné povahy; *„Přestože nový územní plán s sebou ty své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území).“* Územní plán tak v důsledku nedostatečné zjištěného skutkového stavu nemůže navrhnout takovou regulaci, která bude ve svém důsledku nerealizovatelná a povede pouze k blokádě území z hlediska dalšího rozvoje

a prohlubování stávajícího nevyhovujícího stavu; „*Stejně tak je třeba dát za pravdu stěžovateli v tom, že vybudování subcentra Krasice v rozsahu zahrnujícím jeho výrobní areál bylo nerealizovatelné... Kasační soud uzavřel, ty popsaná situace **pramení z nedostatečně zjištěného skutkového stavu** ... Pokud odpůrce, navíc bez řádného odůvodnění, vymezil plánované subcentrum v rozsahu zahrnujícím stěžovatelův výrobní areál, **aniž by vyřešil nesoulad mezi faktickým stavem a využitím daných ploch stanoveným novým územním plánem, nedosáhl tím realizovatelnosti subcentra v předvídaném rozsahu.**“*

Dle podatele tedy návrh MPP nesmí ignorovat skutečnost, že předmětné pozemky jsou v soukromém vlastnictví podatele a dalších subjektů a že tedy zamýšlený čtvrtkový park nelze vybudovat bez součinnosti s vlastníky pozemků. Nový MPP by měl proto navrhnout takové řešení, které přispěje ke **zlepšení stavu dotčeného území a nikoliv ke konzervaci stávajícího nevyhovujícího stavu.**

Za regulaci, která by nepochybně zlepšila stav území, lze považovat i začlenění předmětných pozemků do zastavitelného obytného území a stanovení takových podmínek, které by umožnily celkovou revitalizaci a prostupnost území. Podateli by přitom postačovalo řešení obsažené v návrhu MPP pro společné jednání z roku 2018, tedy se stanovenou **podlažností 1—2 NP a strukturou zahradního města (06).**

Naopak aktuálně navržené řešení obsažené v návrhu MPP je dle podatele založeno na nesprávně zjištěném skutkovém stavu, nerespektuje závěry obsažené v *Územní rozvaze Troja - Velká skála* zpracované pro IPR v prosinci 2014, je zcela nerealizovatelné a ve svém důsledku je tak v rozporu jak se soukromými zájmy vlastníků pozemků, tsak s veřejnými zájmy sledovanými hl.m. Prahou a městskými částmi.

c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

Z ustanovení § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona vyplývá, že návrh územního plánu musí být také v **souladu s cíli a úkoly územního plánování**, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Cíle a úkoly územního plánování jsou upraveny v § 18a § 19 stavebního zákona. Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Dále lze odkázat na ustanovení § 19 stavebního zákona, podle něhož je úkolem územního plánování také:

- a) **zjišťovat a posuzovat stav území**, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce **s ohledem na hodnoty a podmínky území**,
- c) prověřovat a posuzovat **potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika** s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Dle podatele je návrh MPP v části navrhující na jeho pozemcích městský park v **rozporu s výše zmíněnými úkoly územního plánování** stanovenými v § 19 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona, neboť nebyl **dostatečně zjištěn a posouzen stav území a jeho hodnoty** a MPP navrhuje **nerealizovatelnou koncepci rozvoje území** (obdobný závěr vyplývá také z již citovaného rozsudku Nejvyššího právního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53).

d) **Nepřiměřenost navrhované regulace**

Podatel dále připomíná, že v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98) je jedním z kroků algoritmu přezkumu opatření obecné povahy také jeho přiměřenost (proporcionalita). V rámci tohoto kroku se především zkoumá, zda napadená regulace **vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl** (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout **jiným prostředkem** (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty **co nejméně** (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je **následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli** (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Dle podatele regulace obsažená v návrhu MPP výše uvedený požadavek přiměřenosti **nesplňuje**. Je tomu tak z důvodu, že především vůbec nesplňuje kritérium vhodnosti, neboť **vůbec neumožňuje dosáhnout sledovaného cíle**. Jak bylo totiž uvedeno již výše, navrhované vytvoření čtvrtového parku na pozemcích podatele a celková revitalizace území je zcela nerealizovatelné, tudíž bez součinnosti podatele a dalších soukromých vlastníků zde zamýšlený park nikdy nevznikne. Dále návrh MPP nesplňuje ani kritérium potřebnosti, neboť zamýšlenou rekreační funkci území by

bylo možné dosáhnout lépe jiným prostředkem, a to právě prostřednictvím zahrnutí dotčených pozemků do zastavitelného obytného území a vytvoření podmínek pro naplňování rekreační funkce území, realizaci udržované zeleně apod.

Jak dále vyplývá například z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, v rámci posuzování přiměřenosti (proporcionality) územního plánu je nutné zkoumat i to, zda je zásah do vlastnického činěn **nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle**. V daném případě je v návrhu MPP severně od pozemků dotčených touto námítkou vymezena nová zastavitelná obytná plocha 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, která pro zpracovatele návrhu MPP evidentně nebyla problematická. Předmětné území (zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele) bylo přitom **jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja — Velká skála**, zpracované pro IPR v roce 2014. Tato studie přitom dospěla k závěru o **vhodnosti výstavbě v této lokalitě jako celku**. Není proto žádného důvodu činit rozdíly mezi pozemky v ploše 411/116/2194 a pozemky podatele, které na tuto plochu logicky navazují. V této souvislosti je dále nutné zdůraznit, že při posuzování přiměřenosti návrhu MPP není podstatné, že již platný UPSU vymezuje předmětné pozemky jako součást nezastavitelného území. Jak totiž bylo dovozeno v judikatuře správních soudů; *„Je-/i přijímán zcela nový územní plán, je nutno vycházet z toho, že upravuje nově (byť v některých případech shodně jako územní plán dřívější) práva a povinnosti těch, kdož mají vztah mezi svou právní sférou a územím, jež je územním plánem regulováno. Samotné stěhování určitého parametru v územním plánu tedy nevylučuje možnost zkrácení na právech subjektu, jemuž svědčí subjektivní právo k regulovanému území, a to i s ohledem na komplexní posouzení všech změn, kdy důvody pro onen dílčí parametr mohou být i jiné, a jiné může být posouzení dotčení na právech subjektu.“* (rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. 6. 2019, č. j. 76 A 7/2018-66).

Návrh MPP je návrhem zcela nového územního plánu, který má nově posoudit vhodnost a potřebnost, jakož i proveditelnost, záměru čtvrtového parku na pozemcích podatele a dalších vlastníků. Z **všech výše uvedených důvodů má tedy podatel za to, že návrh MPP v aktuálně navržené podobě by znamenal nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva.**

e) Vhodnost obytné zástavby v dané lokalitě

Podatel dále blíže podrobněji odůvodňuje, z jakých důvodů je vymezení zastavitelné obytné plochy na předmětných pozemcích vhodné. Vhodnost obytné zástavby v této lokalitě vyplývá jak z hlediska **historického**, tak z hlediska **krajinného a urbanistického**.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století, přičemž místo bylo vymezeno k zastavění již v roce 1931 v Přehledném regulačním a zastavovacím plánu Prahy od Státní regulační komise. Úvahy o zastavění lokality probíhaly i po roce 1989, kdy bylo vypracováno několik urbanistických studií, které území také doporučily k výstavbě. Konkrétně například studie od kolektivu Valtr, Mrázek, Malinský (1994) nebo ADNS a Hoffmann Rajniš (2004).

Co se týče krajinného a přírodního pohledu, dotčeným územím prochází regionální biokoridor a lokalita částečně zasahuje do Přírodního parku Drahaň — Troja. Jižní část je tvořena zarostlými a zpustlými sady, které jsou neprostupné a v noci nebezpečné. Návrh MPP navrhuje budoucí rekreační a přírodní využití lokality, to ale není reálné kvůli složité a roztržité majetkové struktuře, v rámci které je většina pozemků v rukou soukromých vlastníků. Je **ve veřejném zájmu zlepšovat bezpečnost a prostupnost lokality**, stejně tak je ve veřejném zájmu rozvíjet její rekreační a krajinný potenciál. Tento zájem ovšem není v rozporu s částečnou zástavbou lokality. Právě naopak, při transformaci území vznikne nová obytná lokalita, která bude impulsem pro zkulturnění a revitalizaci okolních sadů a zelených ploch.

Z hlediska urbanistického lze uvést, že rezidenční výstavba vilové čtvrti pomůže propojit enklávu domů na okraji louky Pod Velkou Skálou, zahrádkovou osadu na jihovýchodě území a novou výstavbou Velká Skála na severu území. Tato výstavba **ucelí charakter území a propojí novými cestami v současnosti oddělené urbánní fragmenty**.

V této souvislosti je vhodné zmínit také **aspekt výstavby na terénním zlomu**, což je v případě Prahy obvyklým jevem, jelikož podobně vznikly i historické vilové čtvrti Baba, Hanspaulka nebo Ořechovka. Tyto vilové čtvrti také vyrůstaly shodou okolností většinou na místech, kde byly předtím sady nebo vinice. Nízkopodlažní zástavba je proto v podobných lokalitách **obvyklá a souzní s přírodním charakterem místa**.

Podatel dále opětovně poukazuje na skutečnost, že severně od pozemků dotčených touto námitkou návrh MPP počítá s vymezením nové zastavitelné obytné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála na území MC Praha 8. Pozemky podatele na uvedenou lokalitu bezprostředně navazují, tudíž se logicky nabízí rozšíření zastavitelného území i tímto směrem, obzvláště pokud bylo území jako celek řešeno 1 v rámci zmiňované Územní rozvahy Troja — Velká skála.

Lze tedy shrnout, že dané území bylo vymezené k zastavění už v roce 1931, přičemž na vhodnosti jeho zastavění území se shodla

řada studií vypracovaná po roce 1989 od renomovaných architektů. Nová zástavba v lokalitě může být impulzem pro revitalizaci okolní krajiny, která je v současnosti neprostupná a problematická a nová zástavba pomůže scelit území, které je nyní fragmentované. Výstavba v tomto místě, která by logicky navazovala na transformační plochu 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, by pak byla srovnatelná se staršími pražskými vilovými čtvrtěmi, tudíž tato zástavba je v Praze obvyklá.

V. Závěr

Ze všech výše uvedených důvodů tedy podatel nesouhlasí s tím, aby jeho výše uvedené pozemky k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtého parku. **Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím**, které ve všech ohledech přispěje ke zlepšení stávajícího nevyhovujícího stavu dané lokality.

Podatel současně uvádí, že v případě, že bude jeho námitce vyhověno, a jeho pozemky budou vymezeny jako součást zastavitelného obytného území, jak předpokládal původní návrh MPP, je připraven podílet se spolu s dalšími vlastníky na kompletní revitalizaci daného území. Jedná se zejména o:

- regeneraci veškerých významných krajinných prvků;
- vytvoření funkční přírodní rekreační zóny, včetně zachování jejího zpřístupnění veřejnosti;
- vybudování prvků posilujících rekreační funkci území (dětské hřiště, workoutové hřiště, ohniště, komunitní altány apod.)

V případě stanovení územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, je podatel připraven podílet se i na jejich zpracování.

Podatel závěrem sděluje, že je připraven jednat o podobě a budoucím využití předmětné lokality s hl. m. Praha a jeho orgány i mimo proces pořizování MPP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Transformační plochy s obytným využitím vymezené v tomto území v návrhu MPP pro SPJ byly zrušeny na základě požadavku MČ Praha - Troja a dohody s dotčeným orgánem OCP MHMP o enklávách otevřené krajiny. Dle dosavadního ÚP SÚ je pozemek součástí nezastavitelné plochy PS - sady, zahrady a vinice. Vymezením nezastavitelné rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrtového parku v MPP tedy nedochází ke změně regulace na pozemku podatele a proto ani k zásahu do jeho práv. Podateli nesvědčí veřejné subjektivní právo, aby byla na jeho pozemku vymezena plocha s funkčním využitím dle jeho představ, konkrétně plocha zastavitelná. Takové subjektivní právo nezaložila podateli ani skutečnost, že v návrhu MPP ke společnému byla na pozemku podatele vymezena zastavitelná plocha s obytným využitím. S výstupy jednotlivých fází pořizování územního plánu zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob. Judikatura potvrdila, že z existence řešení navrhovaných v jednotlivých fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat ani závaznou správní praxi, která by měla jakkoliv omezovat další úpravy v dalších fázích pořizování. Podatel dále namítá nepřiměřenost regulace svého pozemku. K tomu pořizovatel uvádí, že v souladu s ustálenou judikaturou je k této námitce nutné přistupovat v kontextu práva obce na samosprávu. Obci zásadně náleží právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ v zákonem vymezených mantinelech. V posuzovaném případě se nejedná o excesivní nebo nijak neodůvodněný, příp. diskriminační, zásah, ale o zásah odůvodněný ochranou jiných veřejných zájmů. Podatel dovozuje nepřiměřenost zásahu z toho, že na předmětném pozemku nebyla vymezena plocha umožňující výstavbu. K tomu je primárně nutné opětovně zdůraznit, že vymezením rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrtového parku fakticky nedochází k žádnému (natož nepřiměřenému) zásahu do vlastnického práva podatele, neboť na jeho pozemku byla již v dosavadním ÚP SÚ vymezena nezastavitelná plocha PS - sady, zahrady a vinice. Dále pořizovatel uvádí, že koncepce MPP preferuje využití vnitřního potenciálu města v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících

zastavitelných ploch. To je rovněž v souladu s cílem územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona, jímž je ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Podatel odkazuje na vymezení nové zastavitelné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála a dovozuje neproporcionalitu regulace svého pozemku i z toho, že území zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele, bylo jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja – Velká skála, zpracované pro IPR v roce 2014. Podatel však opomíjí, že naprostá většina pozemků, které byly předmětem uvedené "Územní rozvahy" a jsou v MPP vymezeny jako zastavitelné, byla vesměs vymezena jako zastavitelná již v dosavadním ÚP SÚ. Nejedná se tedy o nijak diskriminační ani svévolný přístup k podateli. To, že se pořizovatel prozatím nerozhodl vymežit jako zastavitelné další pozemky, u nichž to "Územní rozvaha" vyhodnotila jako možné či potenciálně vhodné, nepředstavuje v kontextu výše uvedených skutečností žádný, tím méně neproporcionální zásah do práv podatele. Nejde také o nerealizovatelné či nemožné z řešení. Samotná skutečnost, že je pozemek vymezen jako plocha čtvrtového parku neznámá, že by jeho jediné přípustné využití spočívalo v klasické, veřejně přístupné parkové ploše. Pro účely Metropolitního plánu je městský park zastřešující pojem pro nestavební část zastavitelného území, tj. nestavební blok nebo soubor nestavebních bloků dle PSP, pouze zpravidla avšak nikoliv výlučně veřejně přístupný, s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými v individuálních podmínkách (typ struktury, hierarchie atd.). Součástí předmětných ploch mohou být i soukromé zahrady. Kromě toho není v rozporu se zákonem, pokud obec projeví zájem na vytvoření veřejného prostranství tím, že je vymezí v územním plánu. Žádné právní ustanovení nevyžaduje, aby dal vlastník soukromého pozemku souhlas k vymezení funkční plochy veřejného prostranství v územním plánu. Jeho případný nesouhlas může mít vliv na následné kroky, které obec při realizaci veřejného prostranství činí, sám o sobě však nezpůsobuje nezákonnost územního plánu. Nepříléhavý je i odkaz podatele rozsudek NSS na dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, neboť v odkazované věci regulace obsažená v ÚPD předpokládala významnou změnu způsobu využití dotčeného pozemku, která nebyla podložena řádným zjištěním skutkového stavu, zatímco ve věci podatele jde naopak o zachování současného způsobu regulace.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3008743

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2383

Podatel | **Porta DELTA s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FAZ

Lokalita | 316

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**1/ Námítka**

Nesouhlasíme s navrhovanými parametry Lokality 316 / Na Dlážděnce.

Nesouhlasíme s uvedenou Mírou stability: stabilizovaná [S].

Požadujeme změnu Míra stability: transformační [T] viz grafická Příloha č.3.

Přípomínkou k Metropolitnímu plánu navrhujeme změnu kategorizace zóny 316 / Na Dlážděnce z "míra stability: stabilizovaná" [S] na "míra stability: transformační" [T],

Odůvodnění

Toto neodpovídá skutečnosti. V oblasti je velké množství budov naprosto odlišného měřítka. Velká část zóny je zjevně v přechodu z malého do středního měřítka zástavby.

Důkazní materiál viz Příloha č.I a Příloha č.3.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Stabilita lokality se stanovuje na základě uspořádání a množství stabilizovaných, transformačních a rozvojových ploch. Transformační lokalita je lokalita s narušeným či neustáleným charakterem, ve které jsou navrženy rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití. Tomu lokalita 316 / Na Dlážděnce neodpovídá, naopak jde o lokalitu s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby.

Dle čl. 70 STABILIZOVANÉ PLOCHY, ODSTAVEC (1) Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území. Na území památkových rezervací a památkových zón jsou s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8 přípustné pouze nepodstatné změny ve struktuře veřejných prostranství a doplňování zástavby.

Námitka

ID 3015724

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2383

Podatel | **Porta DELTA s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FAZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**2/ Námitka**

Nesouhlasíme s navrhovanými parametry Lokality 316 / Na
Dlážděnce.2.

Nesouhlasíme s hodnotami uvedenými v „Rozmezí podlažností“.

Požadujeme změnu Rozmezí podlažnosti v rastru 100 x 00m viz
grafická Příloha č.3.

Navrhujeme navýšení rozmezí podlažnosti v sektorech zóny 316 / Na
Dlážděnce ze 2 na 4 RNP.

Odůvodnění

Hodnoty uvedené v rastru 100 x 100m neodpovídají skutečnosti. Dle
návrhu MP má většina zóny 316 rozmezí podlažností 2. Ve
skutečnosti je ale vlivem prudkého svahu většina lokality řádově se 4
nadzemními podlažími. Uvedením podlažnosti 2 je znemožněna
výstavba ve stejném měřítku jako ve zbytku lokality, zejména pro
parcely přístupné z ulice Trojská.

Důkazní materiál viz Příloha č.2. a č.3.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech
obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh
bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven
a opakovaně veřejně projednán.

Výšková regulace bude na základě výsledků veřejného projednání upravena, v jednom ze čtverců bude navýšena z rozmezí podlažnosti 2 na 3.

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

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

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

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

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

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

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

Námitka

ID 3008739

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2384

Podatel | **NULÍČEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08Y95T2

Lokalita | 211

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Parcela 45/2 , k.ú. Veleslavín

Vyjádření

Námitka

Podávám pozitivní námitku k novému metropolitnímu plánu Prahy.

Pozemek parc. č. 45/2, k. ú. Veleslavín.

Jako majitel pozemku trvám na tom, aby parcela č. 45/2, k. ú. Veleslavín, zůstala dle návrhu metropolitního plánu v zastavitelném území.

Odůvodnění

Předmětný pozemek splňuje všechny parametry zastavitelného území.

Plánuji na něm výstavbu rodinného domu pro uspokojení vlastní bytové potřeby.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Souhlasná námitka. Předmětný pozemek bude nadále vymezen jako stavební blok s regulativem zahrady.

Námítka

ID 3015722

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2386

Podatel | **Bytové družstvo Trojská**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097ACA7

Lokalita | 316

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**1/ Námítka**

Nesouhlasíme s navrhovanými parametry Lokality 316 / Na Dlážděnce.

Nesouhlasíme s uvedenou Mírou stability: stabilizovaná [S].

Požadujeme změnu Míra stability: transformační [T] viz grafická Příloha č.3.

Přípomínkou k Metropolitnímu plánu navrhujeme změnu kategorizace zóny 316 / Na Dlážděnce z "míra stability: stabilizovaná" [S] na "míra stability: transformační" [T],

Odůvodnění

Toto neodpovídá skutečnosti. V oblasti je velké množství budov naprosto odlišného měřítka. Velká část zóny je zjevně v přechodu z malého do středního měřítka zástavby.

Důkazní materiál viz Příloha č.I a Příloha č.3.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Stabilita lokality se stanovuje na základě uspořádání a množství stabilizovaných, transformačních a rozvojových ploch. Transformační lokalita je lokalita s narušeným či neustáleným charakterem, ve které jsou navrženy rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití. Tomu lokalita 316 / Na Dlážděnce neodpovídá, naopak jde o lokalitu s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby.

Dle čl. 70 STABILIZOVANÉ PLOCHY, ODSTAVEC (1) Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Na území památkových rezervací a památkových zón jsou s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8 přípustné pouze nepodstatné změny ve struktuře veřejných prostranství a doplňování zástavby.

Námítka

ID 3008752

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2386

Podatel | **Bytové družstvo Trojská**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097ACA7

Lokalita | 208, 316, 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

2/ Námítka

Nesouhlasíme s navrhovanými parametry Lokality 316 / Na
Dlážděnce.2.

Nesouhlasíme s hodnotami uvedenými v „Rozmezí podlažností“.

Požadujeme změnu Rozmezí podlažnosti v rastru 100 x 00m viz
grafická Příloha č.3.

Navrhujeme navýšení rozmezí podlažnosti v sektorech zóny 316 / Na
Dlážděnce ze 2 na 4 RNP.

Odůvodnění

Hodnoty uvedené v rastru 100 x 100m neodpovídají skutečnosti. Dle
návrhu MP má většina zóny 316 rozmezí podlažností 2. Ve
skutečnosti je ale vlivem prudkého svahu většina lokality řádově se 4
nadzemními podlažími. Uvedením podlažnosti 2 je znemožněna
výstavba ve stejném měřítku jako ve zbytku lokality, zejména pro
parcely přístupné z ulice Trojská.

Důkazní materiál viz Příloha č.2. a č.3.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech
obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh
bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven
a opakovaně veřejně projednán.

Výšková regulace bude na základě výsledků veřejného projednání upravena, v jednom ze čtverců bude navýšena z rozmezí podlažnosti 2 na 3.

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3008763

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2388

Podatel | **KOŘÉNEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XP1MI

Lokalita | 926

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Uplatňuji námitku proti návrhu MPP

Nový Metropolitní plán snižuje možnosti využití mého pozemku i dalších v oblasti “Za studánkou”, ze zahrady na park, i přesto, že v minulosti při jednáních (v 1993, 2001, 2011, 2012) bylo stále zdůrazňováno, že s novým MPP bude naše oblast “Za studánkou” čistě obytná v návaznosti na výstavbu na okolním pozemcích a také faktu, že v oblasti vznikne park pro veřejnost nad našimi pozemky.

Tento fakt nekoresponduje v žádném bodě s posledním návrhem Metropolitního plánu, naopak o obytné oblasti již není zmínka a připojuje můj pozemek i další pozemky v naší oblasti k navrhovanému parku sloužící veřejnosti.

Požadavek:

Pozemek 489/1 v k.ú. Radlice vyjmout z oblasti označené jako park a připojit ho k oblasti čistě obytné OB-B navazující na lokalitu Konvářka.

Odůvodnění

Pozemek 489/1, který se nachází v oblasti “Za studánkou” byl vždy zmiňován jako pozemek, který bude v rámci této oblasti čistě obytný. Historicky se nevedla žádná debata o tom, že by měl být na tomto místě umístěn park. Park byl dle informací z minulosti plánován na okolních pozemcích, nad mým pozemkem a dalšími v oblasti “Nad studánkou”. V roce 1997 byla na pozemcích stavební uzávěra díky plánu Radlické radiály, o jejímž umístění již bylo rozhodnuto a tudíž dnes nic nebrání dokončit komunikované změny z minulosti tedy převod na čistě obytné pozemky. Jde i o logický krok v návaznosti na výstavbu v ulici Lučištníků, která se nachází v těsné blízkosti mého pozemku, kde za poslední rok bylo vystavěno šest čtyřpatrových

bytových domů. Stále může být zachována oblast rozsáhlého parku, která bude v těsné blízkosti našich pozemků respektive nad oblastí “Za studánkou”. Bude tak zachována vyváženost zelené a zastavěné oblasti. Domnívám se, že by měli občané Prahy dostat příležitost stejnou jako developerské firmy, které staví v blízkosti našich pozemků a jejichž plán na výstavbu jim byl městem umožněn a to neměli žádný vztah k dané lokalitě. Na mém pozemku stál zahradní domek, který byl bezdomovci zdevastován a rozebrán, plot poškozen, jelikož díky dlouhodobému neudržovanému stavu okolních pozemků, na který bylo opakovaně několik let upozorňováno nikdo neřeší, se místo stalo právě oblastí pro lidi bez domova místo toho, aby zde vznikla obytná lokalita pro občany a k tomu park pro veřejnost, která zaručí udržitelnost rozvoje města a zároveň zajistí vyvážené podmínky mezi veřejným zájmem, investory a soukromými zájmy obyvatel.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Metropolitní plán v označeném místě navazuje na regulaci ploch v dosavadním ÚP SÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Dosavadní ÚP SÚ zde vymezil plochy PZO, což odpovídá Metropolitnímu plánu. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41). Zábor ZPF. Územní rezerva neukládá právní nároky na její využití.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ.

Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

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

Pořizování územně plánovací dokumentace je dlouhodobý a dynamický proces, který se vyznačuje tím, že v jeho průběhu dochází v různých fázích k různým úpravám a návrhům řešení. Judikatura správních soudů potvrdila, že se nelze dovolávat řešení obsaženého v některém z průběžných verzí návrhu projednávaných v rámci procesu pořizování nového územního plánu. Tím spíše se nelze dovolávat řešení, která byla obsažena v pracovních či neoficiálních podkladech, které ani nebyly předmětem společného jednání, veřejného projednání či opakovaného veřejného projednání a slouží pouze k přípravě verzí MPP, jež jsou či byly právně relevantní a podatel měl možnost vůči nim uplatnit své výhrady. Dále podrobněji viz příloha P.136 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Námítka

ID 3008753

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2390

Podatel | **VÁLA JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W2P4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008757

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2390

Podatel | **VÁLA JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W2P4

Lokalita | 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Magistrát hlavního města Prahy, Odbor územního rozvoje, jako pořizovatel zveřejnil veřejnou vyhláškou oznámení o konání dvou veřejných projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) dle § 52. odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). Současně pořizovatel poučil o možnosti uplatnit k návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) stanoviska, připomínky a námítky, a to nejpozději do 7 dnů ode dne druhého veřejného projednání, tj. do 30. 6. 2022 včetně.

Podatel jako vlastník dotčených nemovitostí tímto podává k návrhu MPP své, níže uvedené **námítky dle § 52 odst. 3 stavebního zákona**.

I. Obsah námítky

Podatel požaduje, aby bylo umožněno na jeho pozemek parc. č. 625/26, k. ú. Bohnice, v lokalitě 961/Vltava sever, umístit objekt typu Samoty, tím by byla architektonicky i urbanisticky ukončena v Řešovské ulici.

II. Území dotčené námitkou

Výše uvedené pozemky, které jsou součástí lokality 961 / Vltava sever.

III. Údaje z katastru nemovitostí, dokládající vlastnické právo podatele

Podatel je vlastníkem výše uvedeného pozemku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pozemek je dle katastru nemovitostí evidován s druhem pozemku - zahrada. Je vymezen v rámci nezastavitelné přírodní lokality. Dle metodiky se nejedná o samotu dle čl. 91 textové části.

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

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

Námitka

ID 3008755

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2391

Podatel | **ČERNÝ ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PBJQ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008756

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2391

Podatel | **ČERNÝ ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PBJQ

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu příslušné části metropolitního plánu hlavního města Prahy

Jako dotčení spoluvlastníci

pozemku číslo 562 Na horkách, ul. Mirešická Katastrální území Třebonice, správní obvod Praha 13

podáváme tímto námítku ke změně charakteru výše uvedeného pozemku vyplývající z návrhu Metropolitního plánu hlavního města.

Vyjádření:

Jedná se o pozemek, na němž byl v první polovině dvacátého století založen ovocný sad. V současném, dosud platném územním plánu je tato plocha určena jako částečně zastavitelná.

Vzhledem k velikosti pozemku a jeho vhodné poloze v souvislosti s dobrou dopravní dostupností chceme možnost jeho zastavitelnosti zachovat.

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Ovocný sad byl založen před vybudováním západní části Pražského okruhu. Zhotovením této komunikace dálničního typu se zásadně změnila krajinná souvislost v uvedeném území.

Místní komunikace, přilehlá k našemu pozemku a nová trasa Pražského okruhu podporují záměr tak, jak je řešen v územním plánu.

I ve stávajícím územním plánu se počítá s novou, posunutou komunikací (namísto využití stávající), a i tato opět navazuje na náš pozemek.

„Lehká“ zástavba na našem a sousedních pozemcích, ležících rovněž podél místní komunikace, bude oddělovat ostatní území od hustého silničního provozu a zároveň využívá přednosti obou komunikací.

Pro úplnost uvádíme, že dřeviny v sadu jsou již za svou produkční dobou.

Navrhovaná změna využití pozemku značně snižuje jeho cenu.

Proto žádáme o zachování zastavitelnosti našeho pozemku a nesouhlasíme s navrhovanou změnou.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - nezastavitelné území. Jedná se o územní rezervu ÚP SÚ, která ale není návrhem a její nepřevzetí tedy nevede k poškození vlastníka. Na pozemcích je plánován prvek ÚSES 500/-/3161 LBC V Horkách — v prostoru k upřesnění. vymezený dle Plánu ÚSES. Dotčený pozemek se nachází na půdách I. třídy ochrany ZPF, pro takový zábor nebyl uveden veřejný zájem převyšující veřejný zájem na ochranu ZPF. Navíc požadované plochy nenavazují na stávající či plánovanou výstavu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

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

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

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

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

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

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

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny

v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008771

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2393

Podatel | **JTH Trend s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6NN5

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Troja Bohnice námítka**

Metropolitní plán zde omezuje podlažnost na 4 NP. Žádáme o úpravu výškové regulace na úroveň 8 NP.

Odůvodnění

V okolí v současné době stojí panelové domy o 10ti NP. Tedy žádáme zachovat srovnatelnou výškovou hladinu i na našich parcelách.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Výšková regulace bude upravena na rozmezí podlažnosti 8 v souladu s požadavkem.

Námítka

ID 3008779

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2394

Podatel | **JANÍČEK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YARPZ

Lokalita | 926

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jsem vlastník pozemku par.číslo 487/7, v katastr.území Radlice, hlavní město Praha.

Jako vlastník pozemku dotčený návrhem řešení podávám k návrhu Územního plánu hl.m. Prahy (Metropolitnímu plánu) z roku 2022 následující námítky:

1. Změna v Územním plánu funkční rozdělení pozemku dvěma způsoby využití území, PZO/OB-B a ZMK
2. Změna v územním plánu na zastavitelné a změna využití z území z PZO/OB-B a ZMK na OB-B.
3. Zřízení cesty, obslužné komunikace, přes pozemek par.č.461/1, kat.úz. Radlice, hl.m.Praha

Odůvodnění

1. Na uvedeném pozemku 487/7 je podle metropolitního plánu k 1.1.2022 využití ploch cca ze 75% PZO/OB-B a z 25% ZMK - pozemek je de facto rozdělen na dva způsoby využití. Jako vlastník pozemku nemohu přijmout rozdělení na více odlišných způsobů využití - velmi to omezuje v užívání mého majetku.

Hranice mého pozemku jsou jasně definovány oplocením a jako takové jsou zaneseny v katastru nemovitosti. Využití ZMK (zeleň městská krajinná) by měla být vymístěna za hranici pozemku 487/7. Návrh Metropolitního plánu by toto měl respektovat.

2. V souvislosti s výše uvedeným jsme v roce 1996 požádali OÚ MČ Praha 5 odbor územního plánu a rozvoje o změnu územního plánu (dále ÚP) pro pozemek 487/7 k.ú Radlice. Odpověď MČ Praha 5 jsme obdrželi se souhlasným stanoviskem - viz příloha.

Dále z korespondence Magistrátu hl.m.Prahy z 25.8.2008 pod č.j. S-MHMP/103369/2008/OUP nám bylo sděleno zařazení funkční plochy, resp.ploch s výhledem na OB-čistě obytné území.

Z tohoto důvodu nyní podáváme námitku a žádáme o změnu využití pozemku z PZO/OB-B a ZMK na OB-B a vyznačení hranice pro budoucí zastavitelné území.

Tato lokalita je léta koncepčně neřešena a výsledek pro vlastníka, nebo vlastníky nemovitosti je tristní. Výsledkem je, že se v okolí mého pozemku 487/7 nacházejí stavby, nehledě na vyhlášenou stavební uzávěru, např. na pozemcích č. 487/6 a 487/3, které jsou v plánu vyznačeny jako hranice zastavitelného a zastavěného území. Zde by měly být podmínky stejné pro všechny vlastníky pozemků parcel 487/xx. Pro informaci: přes ulici Výmolová na druhé straně je lokalita parcel 437/xx, které jsou uvedeny s využitím pozemku na OB-B. Dále probíhá výstavba rodinných na hranici oblasti této lokality v ulicích Lučištníků a Výmolová.

3. Pro přístup na můj pozemek používáme cestu od silnice Výmolová přes pozemek Hl.m.Prahy, parc.č.461/1, k.ú. Radlice, na hranici našeho pozemku. Tato cesta není nikde zanesena v mapách, ani jako věčné břemeno. Je to jediná přístupová cesta pro moji parcelu 487/7 a parcely sousedů. Na snímku z www.dveprahy.cz je patrné, že cesta zde byla od roku 1945 (při porovnání mapy a leteckého snímkování). Dá se použít pravidlo, že zde cesta je od nepaměti. Na snímku z roku 1938 leteckého snímkování je skutečně zobrazena parcela a definovaná. Jinak v mapovém podkladu je doložena parcela 487 v současných hranicích od roku 1842 pod parcelním číslem 194. Tato cesta by měla být oficiálně vedená jako přístupová komunikace pro pozemky 487-7 a všechny další návazné od 487-1 dále

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený

zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Zábor ZPF. Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - plocha PZO. Územní rezerva neukládá právní nároky na její využití.

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

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

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

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

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

Námitka

ID 3008774

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2396

Podatel | **ŠVAMBERGOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N7T8P

Lokalita | 165

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námitky k návrhu Metropolitního plánu****Lokalita 165 - Nová Ruzyně**

1) V metropolitním plánu je povolena výška zástavby 4 - 6 pater. V ulici U Silnice to ale znamená, že nová zástavba by o dvě patra přesahovala stávající zástavbu, která je dvoupodlažní (výškově max. 15 m vysoká). V zimních měsících by tak došlo k úplnému zastínění stávajících řadových domů (404/42-433/28) v ulici U Silnice. Nová zástavba by měla logicky respektovat stávající výšku budov.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Kapacita a členění ploch budou řešeny v souladu se změnami dosavadního ÚP SÚ a dohodou s dotčeným orgánem MO v rámci veřejného projednání návrhu. Transformační plocha v rámci dotčeného území bude vymezena s hybridní strukturou a výšková regulace s rozmezím podlažnosti 6 bude zachována. Jedná se o transformační území, je zde navrhováno doplnění zástavby s odlišným charakterem než je stabilizované území severovýchodně od ulice U Silnice (lokalita se strukturou heterogenní). Zastínění budov je posuzováno v rámci následných řízení.

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

Námítka

ID 3008775

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2396

Podatel | **ŠVAMBERGOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N7T8P

Lokalita | 125, 165

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

2) Projekt počítá s intenzivní výškovou zástavbou, která je ale v přímém rozporu se stávajícím charakterem klidné obytné lokality tvořené řadovými domy ve čtvrti Dolní i Horní Liboc a Ruzyně.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Kapacita a členění ploch budou řešeny v souladu se změnami dosavadního ÚP SÚ a dohodou s dotčeným orgánem MO v rámci veřejného projednání návrhu. Jedná se o transformační území, je zde navrhováno doplnění zástavby s odlišným charakterem než je stabilizované území severovýchodně od ulice U Silnice (lokalita se strukturou heterogenní). U stabilizovaných ploch se u případného doplnění zástavby nepředpokládá výrazná změna stávajícího charakteru území.

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

Námítka

ID 3008785

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2396

Podatel | **ŠVAMBERGOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N7T8P

Lokalita | 165

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

3) Doprava v oblasti je v exponovaných časech už dnes velmi intenzivní. V křižovatce Litovická - Libocká - Ruzyňská jsou již dnes v ranních hodinách dopravní zácpy. Pokud bude ulice U Prioru brána jako páteřní nové čtvrti, tak tato přesně ústí do této křižovatky. Ulice U Silnice je také už dnes velmi frekventovaná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Konkrétní řešení dopravního napojení transformačního území lokality Nová Ruzyně bude koordinováno v rámci podrobnějších dokumentací v souvislosti s podrobnějším členěním ploch a vymezením veřejných prostranství.

Námítka

ID 3008787

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2396

Podatel | **ŠVAMBERGOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N7T8P

Lokalita | 124, 165

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

4) Úbytek zeleně. Vzrostlou zeleň v ulici U Silnice od křižovatky Hostouňská ke křižovatce Vlastina je třeba při výstavbě uchránit/zachovat. Jedná se o vzrostlé lípy mnoho desítek let staré. Vždyť je-li plánována výstavba obytné oblasti, pak co je cennější, než již vzrostlá zeleň.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Ochrana vzrostlé zeleně je při řešení budoucí výstavby posuzována v rámci následných řízení.

Námítka

ID 3008790

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2396

Podatel | **ŠVAMBERGOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N7T8P

Lokalita | 165

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

5) Zelený pás podél ulice U Silnice tvoří protipól k rušné Evropské ulici, v lokalitě je označeno jako zastavitelné - zachovat toto území jako přírodní, sportovně rekreační oblast, která zároveň zajistí lepší prostupnost mezi lokalitami.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Kapacita a členění ploch budou řešeny v souladu se změnami dosavadního ÚP SÚ a dohodou s dotčeným orgánem MO v rámci veřejného projednání návrhu. Vymezení zastavitelného obytného transformačního území zůstane zachováno. Ochrana stávající vzrostlé zeleně bude posuzována v rámci následných řízení a podrobnějších projektových dokumentací, které budou koordinovat podrobnější členění území.

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

Námítka

ID 3008791

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2396

Podatel | **ŠVAMBERGOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N7T8P

Lokalita | 165

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

6) Městská hromadná doprava. Projekt nepočítá se zavedením MHD přímo do nově budovaného území. Všichni noví obyvatelé (plán - 18 000) by tak museli využívat stávající zastávky v ulici u Prioru, popřípadě zastávky v ulici Vlastina, popřípadě nově plánovanou vlakovou stanicí.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stanovení konkrétního řešení veřejné dopravy a umístění zastávek bude řešeno v rámci podrobnějších dokumentací v souladu s konkrétním vymezením veřejných prostranství. Dopravní obslužnost území bude řešena i prostřednictvím železniční dopravy a návrhového umístění železniční zastávky Praha-Liboc.

Námítka

ID 3008776

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2397

Podatel | **WÜNSCHE MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YCBGM

Lokalita | 926

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Úvod

UMÍSTĚNÍ: Stěžovatel je vlastníkem pozemku v Praze 5, k. ú. Radlice, viz. *příloha č. 1 - Výpis z katastru*

Stěžovatel na zmíněném pozemku provozuje už dvě desítky let dobrovolnou činnost pro postižené osoby na základě "Rozhodnutí o změně územního plánu na pozemku s určením S03, včetně jeho většinového vynětí z celoměstského systému zeleně", a to už od roku 2003.

Stručný popis skutkového stavu

Dne 3. 5. 2022 stěžovatel navštívil expozici Metropolitního plánu a při její prohlídce z předložených a prostudovaných materiálů a návrhů MPP a WURÚ zjistil, že plánovaný průběh Biokoridoru je vyznačen i přes výše zmíněný pozemek, kterému, coby "Lukostřelnici pro děti, postižené i pro dospělé", byly před lety uděleny již výše uvedené změny. Poloha pozemku na mapě Metropolitního plánu *viz, příloha č. 2 - Orientace pozemku 433/1 na mapě*. Z uvedeného tedy vyplývá skutečnost, že se předmětná návrhy přímo týkají a dotýkají zmíněného pozemku a jeho určeného využití, a proto stěžovatel podává námítky, které rovněž odůvodňuje.

Dále pak stěžovatel zjistil, že návrh nerespektuje druh pozemku, jakožto S03, určeného pro vybudování lukostřelnice se zázemím. K tomuto účelu stěžovatel již v minulosti získal související povolení. Zároveň tak došlo na předmětném pozemku k vybudování a zkolaudování inženýrských sítí.

TEXT NÁMITKY - ODŮVODNĚNÍ: Já, stěžovatel, na dotčeném pozemku provozuji se svými syny lukostřelbu, jakožto dobrovolnou činnost pro Sportovní dub Jedličkova ústavu Praha, z.s., V Pevnosti

13/4, Praha 2, IČO: 62933744. Pro tento klub „pracuji“ už dlouhá léta jako trenér lukostřelby a to jak v tělocvičně na Vyšehradě (Na Topolce č. 1), tak právě i na mém dotčeném pozemku v ulici Lučištníků (na Dívčích hradech). Kromě členů našeho sportovního klubu v rámci dobrovolné činnosti trénujeme a věnujeme se i dalším postiženým osobám ať již sdruženým ve spolcích, tak i jednotlivým zájemcům. Na mém pozemku (na naší „lukostřelnici v ulici Lučištníků“) trénují jak amatéři, tak i profesionální lukostřelci formátu Davida Drahonínského - mistra Evropy i mistra světa a paralympijského vítěze v lukostřelbě. Kromě trénování se věnujeme i integraci postižených do běžného života, pořádáme různé sportovní akce, soutěže a setkání. Domnívám se, že výše uvedená činnost je velmi prospěšná jak pro postižené děti i dospělé, tak i pro zdravé, a to nejen pro sportovce ale i pro místní komunitu obyvatel, kteří se zde společně setkávají v „přírodním prostředí“ a přitom v rámci naší Prahy! Změna plánu (zachování současného stavu) dle mého požadavku (prosby), nám zajistí možnost dalšího pokračování v naší činnosti "Lukostřelnice pro děti, postižené i pro dospělé".

Fotodokumentace činnosti na pozemku tvoří pro informaci přílohu č. 3 k těmto námítkám.

Výše uvedenou činnost nelze provozovat a zajistit bez respektování výše zmíněného současného druhu a určení pozemku (S03), který tímto požaduji nadále respektovat.

Návrh

TEXT NÁMITKY - NÁVRH: Z výše uvedených důvodů a v souladu, resp. s ohledem na rozhodnutí z předchozích let (2003) Vás tímto žádám a prosím o přehodnocení dotčených návrhů, o jejich přepracování a na mém pozemku o zachování biokoridoru USES pouze v jeho západní části a to v minimálně možné míře v souladu s platnou legislativou*. Zároveň tak požaduji respektování výše zmíněného současného druhu a určení pozemku (S03).

Rovněž požaduji zachování současného vyčlenění pozemku (kromě jeho západního cípu) z celoměstského systému zeleně. Pouze těmito kroky lze zajistit možnost dalšího rozvoje našeho sportoviště. Stejně tak je nezbytné pro splnění cílů zachování pozemku jakožto S03, to jest plochy s možností omezené zastavitelnosti.

**Vzhledem ke zjištěnému rozporu mezi skutečnou taxonomií zmíněného pozemku lukostřelnice a mezi aktuálním návrhem MPP a VVURÚ průběhu biokoridoru si dovoluji navrhnout ponechat biokoridor na naší lukostřelnici přes její západní cíp, a to v nejmenší možné míře.*

NÁVRH ŘEŠENÍ NÁMITKY: Navrhuji vedení biokoridoru na naší lukostřelnici přes její západní cíp, a to v nejmenší možné míře,

a rovněž tak i zachování současného stavu určení a druhu pozemku, v návrhu tedy posunutí hranice zastavitelné plochy. Viz zákres: příloha č.4. Návrh na zachování současného charakteru pozemku.

Shrnutí a seznam příloh:

Námítky podané/ činěné vlastníkem pozemku XXX.

Námítky proti návrhu MPP a VVURÚ.

Věc, které se námítky týkají: Biokoridoru ÚSES, nezačlenění do metropolitního parku, druhu a určení pozemku.

Čeho se vlastník pozemku dožaduje:

Přehodnocení dotčených návrhů, jejich přepracování, na dotčeném pozemku vedení biokoridoru ÚSES pouze přes jeho západní cíp, a to v minimální možné míře, respektování současného druhu a určení pozemku (S03) a zachování vyčlenění pozemku z celoměstského systému zeleně.

Námítky podány ve lhůtě pro podání.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude vymezena plocha parkového sportoviště dle reálného stavu. ÚSES bude korigován.

Požadavky ohledně nejednoznačnosti regulativů ÚSES a jejich přílišné přísnosti, jakož i požadavky ohledně nejasného rozhodování v ÚSES vymezených v prostoru k upřesnění, byly komplexně prověřeny.

Budou upraveny regulativy ÚSES z hlediska jednoznačnosti výkladu a rozhodování v území, budou upraveny příslušné pasáže textové části návrhu MPP. Bude rozlišen výčet možných využití. Bude vyjasněno zpřesňování ÚSES a pravidla pro ÚSES vymezený v prostoru k upřesnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008780

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2399

Podatel | **KRÁL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09841H2

Lokalita | 380

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Vážení, vyjadřuji tímto své námítky k návrhu nového Územního plánu pro hlavní město Prahu (Metropolitního plánu - dále jen MPn) v návaznosti na veřejné projednání, které se konalo dne 23. 6. 2022. Jsem vlastníkem pozemků parc. č. 4411/2, 3164/1, 4408/3, 3164/2 a 3164/7 vše v k. ú. Horní Počernice, které jsou uvedené na LV č. 1590. Stávající platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen ÚPn) pro dané území stanovuje funkční využití území OV -D - všeobecně obytné území s kódem míry využití „D“ a částečně OB-B - obytné území s kódem míry využití „B“. Parcely vlastním dlouhodobě, nepořídil jsem je za účelem spekulace na změnu ÚPn, od účinnosti ÚPn v území neproběhla žádná změna ÚPn a ani jsem o žádnou nežádal. Pokud správně rozumím legendě a návrhu MPn, tak předmětné parcely jsou součástí lokality 380 / Horní Počernice a tato lokalita se považuje za stabilizovanou, obytnou, se strukturou zástavby zahradní město. Ty zelené tečky znamenají ve spojení se shora uvedeným, že se mi výrazně omezuje možnost na mých parcelách realizovat zástavbu obytnými budovami, které by byly úměrné místu a poměrům. Tomu ostatně odpovídá kód míry využití území uvedený ve stávajícím platném ÚPn. Tato ničím neodůvodněná změna se zásadně a negativně dotýká mých práv a znehodnocuje mé pozemky. Ze shora uvedených důvodů tedy namítám, aby veškeré mé pozemky byly zahrnuty do sousední rozvojové plochy č. 415/380/4011.

Zároveň požaduji, aby čtverec, který je vymezen nad mými parcelami, a má aktuálně navrženo 2 RNP, měl stanovenou hodnotu 4 RNP. Jen za této situace nedojde k bezdůvodnému znehodnocení mých pozemků a zachová se jejich stavební kapacita.

Pokud by nebylo mé námítce vyhověno, považoval bych toto za prolomení platné zásady legitimního očekávání v oblasti územního plánování. Takové jednání orgánů státní správy a samosprávy, které mají v kompetenci územní plánování, by bylo nutno posuzovat jako

nepředvídatelné a pro nedostatek argumentů za nepřezkoumatelné. Pevně tedy věřím, že mé námítce bude vyhověno.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pozemky budou zahrnuty do transformačních ploch (ne rozvojových, protože jde o zastavěné území), jejichž kapacita bude koordinována s ÚP SÚ. Výšková regulace bude s ohledem na charakter lokality upravena na 3 RNP (nad rámec toho lze vystavět ustoupené podlaží nebo podkroví), což odpovídá nejvyšším stavbám v okolí.

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

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

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

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

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

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

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných článcích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků

veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3008781

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2400

Podatel | **Ing. Jan Kysela**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09790AW

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 právnické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008784

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2400

Podatel | **Ing. Jan Kysela**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09790AW

Lokalita | 147

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka 1: Vytvoření nové transformační plochy v lokalitě 147 / Radotín.

Vyjádření:

Navrhujeme vytvoření nové transformační plochy v lokalitě 147 / Radotín dle Zákresu 1, s následujícími parametry: Míra využití: plochy doplňující stávající struktury, Typ struktury: hybridní struktura, Způsob využití: obytná

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Předmětná plocha se nachází v širším centru Radotína, u vlakového nádraží Praha-Radotín. V současné době se na pozemcích nacházejí stavby převážně průmyslového charakteru. Cílem navrhované změny je umožnit budoucí rozvoj směrem k využití typu obytné lokality, tedy ke smíšenému obytnému městu, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti, a jejich kombinaci dle článku 63 textové části metropolitního plánu.

Tento záměr je v souladu s cílovým charakterem lokality dle krycího listu pro lokalitu 147 / Radotín. Metropolitní plán definuje transformační plochu ve velmi podobné situaci na opačné straně železniční trati - umožňuje transformaci zástavby průmyslového charakteru na obytnou strukturu. Navrhovaná změna tedy bude konzistentní s již navrhovaným rozvojem v širším měřítku lokality.

Rozvoj směrem k obytnému charakteru považujeme za vhodný s ohledem k nejbližšímu okolí řešeného území. Ze západní, jižní a východní strany obklopuje řešené území zástavba rodinných a bytových domů. V bezprostřední blízkosti území se nachází vlakové

nádraží Praha-Radotín, které zajišťuje výjimečně kvalitní dopravní spojení s centrem Prahy. Polyfunkční zástavba s občanskou vybaveností umožní plnohodnotné využití tohoto potenciálu.

Možnosti budoucího rozvoje území byly prověřeny v rámci Urbanistické studie Radotín. Z návrhu vyplývá, že v budoucnu bude možné transformovat území na kvalitní polyfunkční strukturu, která se stane přirozenou součástí celé čtvrti. Vybrané části této studie jsou součástí námítky jakožto Příloha 1-3.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude vymezena transformační obytná plocha, upravena výšková regulace a doplněna podmíněnost plánovací smlouvou v celém rozsahu plochy.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD

a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008786

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2400

Podatel | **Ing. Jan Kysela**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09790AW

Lokalita | 716, 147

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**Námítka 2: Změna regulace výšek u čtyř čtverců výškové regulace.****Vyjádření:**

Navrhujeme změnu čtyř čtverců výškové regulace z 2 RNP nad výškově ustálenou zástavbou na 4 RNP pro nově navrženou zástavbu dle Zákresu 2.

Odůvodnění**Zdůvodnění:**

Tato námítka souvisí s námitkou č. 1, která navrhuje vymezení nové transformační plochy v lokalitě 147/Radotín.

Cílem navrhované změny je umožnit v rámci transformovaného území vznik nové zástavby, která bude mít srovnatelné výškové parametry s okolní zástavbou.

Necelých sto metrů západním směrem od řešeného území se nachází devítipodlažní bytový dům. Z jižní a východní strany pozemky obklopuje zástavba bytových domů o čtyřech nadzemních podlažích. V tomto kontextu považujeme za vhodné umožnit při budoucí transformaci území výstavbu o stejných výškových parametrech.

Vyšší podlažnost v lokalitě zároveň poskytne větší využitelnost území a připraví lepší podmínky pro vznik čtvrti na principu "města krátkých vzdáleností", což jsou dlouhodobé deklarované cíle metropolitního plánu.

Možnosti budoucího rozvoje území byly prověřeny v rámci Urbanistické studie Radotín. Z návrhu vyplývá, že v budoucnu bude možné transformovat území na kvalitní obytnou strukturu, která se stane přirozenou součástí celé čtvrti. Vybrané části této studie jsou součástí námítky jakožto *Příloha 1-3*.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Výšková regulace bude upravena s ohledem na vymezení transformační obytné plochy. Bude doplněna podmíněností plánovací smlouvou v celém rozsahu plochy.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztahována, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3008800

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2404

Podatel | **POUROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PCPP

Lokalita | 832, 328

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Věc: Námítky k Územnímu plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu)**

Vážení, tímto v souladu s § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) jako vlastník pozemků dotčených návrhem řešení podávám námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy, zveřejněnému dne 26. 4. 2022 (dále jen „Metropolitní plán“).

Námítky podávám ke dvěma lokalitám.

A. NÁMITKY K LOKALITĚ 832 - BĚLOHORSKÁ PLÁŇ

V lokalitě 832 - Bělohorská pláň vlastním pozemky parc. č. 433/2, 612/5, 612/6, 612/9, 612/13, 612/14, 612/15, 616/2, 648/3, 648/6, 648/7, 648/8, 648/9, 649/11, 649/12, 649/13 a 2161/2 a spoluvlastním pozemky parc. č. 440/3, 440/4, 612/1, 612/11 a 2162/2, vše k.ú. Ruzyně. Uvádím, že Jde o historicky vlastněná pozemky naší rodinou po několik staletí, kdy naši předci na nich hospodařili, a i já o tyto pozemky dnes se svojí rodinou pečuji.

Doplňuji, že jde již jen o pouhý zlomek pozemků hospodářství, o jehož drtivou většinu jsme byli připraveni pod nátlakem, zpravidla vyvlastněním v době komunistické totality.

A. 1. Změna rozsahu lokality - rozšíření lokality vedoucí ke zcela nepřiměřenému zásahu do mých vlastnických práv

Žádám zdvořile, ale se vší naléhavostí o vynětí mého pozemku tvořeného dílčími parcelami č. 612/13, 612/14, 616/2, 648/3, 648/6, 648/7, 648/8, 648/9, 649/11, 649/12 a 649/13. vše v k.ú. Ruzyně z lokality 832 Bělohorská pláň a jeho vymezení v rámci zastavitelně

obytné lokality 328 Bílá Hora tak, aby bylo možno na předmětném pozemku realizovat rodinné bydlení.

Odůvodnění

Zdůrazňuji, že dnes se dle platného územního plánu hl. m. Prahy celý pozemek nachází v zastavitelné ploše vymezené jako OB-B - čistě obytné. Toto respektoval i původní návrh Metropolitního plánu.

Výslovně zdůrazňuji, že na předmětný stavební pozemek máme připravený hotový projekt rodinného domu. Jde o bydlení pro naši rodinu. Projekt je kladně projednán se všemi příslušnými institucemi a dotčenými orgány, máme např. kladné závazné stanovisko Odboru územního rozvoje MHMP a stejně tak kladné závazné stanovisko Odboru památkové péče HMMP. Máme ke stavbě souhlasy sousedů, vč. Hlavního města Prahy. Máme povolení stavby pro zasítování pozemku. Povolovací proces samotné stavby rodinného domu je ve své závěrečné fázi.

Lokalita 832 je vymezena jako zastavitelné nestavební, struktura parkové prostranství. Fakticky tak vylučuje zástavbu (vč. obytné). Tomu odpovídalo její prostorové vymezení v původním návrhu Metropolitního plánu z roku 2018, kdy tato lokalita zahrnovala pouze plochy vymezené aktuálně platným územním plánem jako ZMK (zeleň městská krajinná) a ZP (zeleň parková), tj. plochy nezastavitelné.

V upraveném návrhu byla lokalita 832 rozšířena tak, že nově zahrnuje i plochy vymezené aktuálně platným územním plánem jako OB-B (čistě obytné). Tedy pozemky určené k zastavění. Pozemek v mém vlastnictví tvořený shora citovanými parcelami (č. 612/13, 612/14, 616/2, 648/3, 648/6, 648/7, 648/8, 648/9, 649/11, 649/12 a 649/13, vše v k.ú. Ruzyně) má celkovou výměru 2014 m². Při zahrnutí sousedících stavebních pozemků dalších vlastníků je celková plocha pozemků, které mají být dle upraveného návrhu Metropolitního plánu změněny ze zastavitelných na fakticky nezastavitelné celkem 2625 m² (dále též „dotčené pozemky“).

Nejvyšší správní soud v minulosti vytvořil test proporcionality aplikovaný k posouzení přiměřenosti zásahu do vlastnických práv územním plánem.*

Nejvyšší správní soud konkrétně uvádí, že územní plán může *„představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny), Jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického*

*práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona." ***

Nesplnění byť jediného z těchto kritérií vede k závěru, že územní plán je v příslušné části protiprávní. Tento test níže aplikuji na popsanou změnu využití

dotčených pozemků.

a) zásah má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod

Pro splnění této podmínky by zásah musel přinejmenším naplňovat cíle územního plánování, jak jsou stanoveny v § 18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Cílem územního plánování je zjednodušeně vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území při vyvažování veřejných a soukromých zájmů. U Metropolitního plánu je deklarováno, že respektuje kontinuitu s Územním plánem. Přímo

v krycím listu lokality 832 Bělohorská pláň je pak uvedeno, že Metropolitní plán respektuje stav lokality a navrhuje jeho zachování. Navrhovaná změna spočívající ve vyloučení mých dotčených pozemků ze zastavitelných pozemků pro bydlení je v přímém rozporu s deklarovaným cílem Metropolitního plánu

respektovat a zachovat stávající stav lokality. Jakýkoliv veřejný zájem na vyloučení zastavitelnosti dotčených pozemků chybí (není nijak specifikován v návrhu Metropolitního plánu a nevyplyvá ani z žádných okolností). Dotčené pozemky jsou dlouhodobě určeny pro výstavbu rodinných domů a jsou také přesně takovým typem výstavby obklopeny. Mimo samotný Metropolitní plán jsem si vědoma pouze stanoviska Ministerstva kultury k Metropolitnímu plánu z roku 2018 které mj. uvádí, že považuje za nepatřičnou další zástavbu na obvodu památkově chráněného území „která by se tak nacházela terénně výše a narušovala by tak pohledovou celistvost území historického bojiště“. Ani toto nelze chápat jako legitimní cíl, již vzhledem k existující výstavbě po obvodu lokality, která je samozřejmě od historického památníku viditelná, aniž by to mělo jakýkoliv dopad na charakter lokality. Pokud jde konkrétně o můj dotčený pozemek, ten leží pod horizontem, a tedy zcela mimo vizuální kontakt s památníkem Mohyla či průhledem k oboře Hvězda.

Pokud nebyl veřejný zájem (na ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území) doposud nijak ohrožen desítkami rodinných domů v bezprostředním sousedství dotčených pozemků

a nebyl dosud ohrožen ani perspektivou budoucího zastavění dotčených pozemků,

je nepředstavitelné, proč by tomu najednou mělo být jinak. Odůvodnění návrhu je v rozporu s navrhovanými změnami. Legitimní důvod pro zásah do vlastnického práva zcela chybí. Kritérium tak není naplněno.

b) zásah je činěn v nezbytně nutně míře

Vzhledem k tomu, že navrhovaná změna zastavitelnosti dotčených pozemků nemá žádný deklarovaný cíl, je prakticky nemožné porovnávat míru zásahu do vlastnického práva s takovým (absentujícím) cílem. Vyjdeme-li však z důsledku, tj. zahrnutí dotčených pozemků do struktury parkového prostranství a obecně deklarovaného cíle pro lokalitu 832, lze dovozovat, že návrh Metropolitního plánu v této lokalitě usiluje o rozšíření ploch zeleně. Zde je třeba poukázat na skutečnost, že celková rozloha lokality 832 - Bělohorská pláň je 13 ha., tj. 130.000 m² (v návrhu Metropolitního plánu z roku 2018 byla rozloha 120.000 m²). Rozšíření této lokality, označené jako celek za parkové prostranství, o 2014 m² mých dotčených pozemků, nemá pro lokalitu jako takovou absolutně žádný smysluplný význam. Zvláště za situace, kdy jsou dotčené pozemky umístěny na samém okraji bělohorského návrší, bezprostředně přiléhají k ulici Nad Višňovkou, navazují na řadu již zastavěných pozemků s rodinnými domy a jsou z podstatné části oplocené. Oblast Bílé Hory v žádném případě netrpí nedostatkem veřejné zeleně. Právě naopak, ta je nadto bohatě zajištěna i přilehlou Oborou Hvězda a řadou dalších zelených ploch v okolí.

Přínos pro „veřejné zájmy“ by tak byl v podstatě nulový. Naopak zásah do mého vlastnického práva by byl zcela zásadní. Dotčené pozemky jsou součástí rodinného dědictví a určeny pro výstavbu vlastního bydlení v rámci naší rodiny. Změna jejich zastavitelnosti by vyloučila možnost vybudování vlastního rodinného bydlení, včetně bezbariérového bydlení pro mé stáří. Fakticky by se zopakovalo vyvlastnění, s kterým má moje rodina bohužel rozsáhlé zkušenosti z doby komunistické totality. Z ekonomického hlediska by pak došlo k obrovské majetkové újmě a v neposlední řadě i obrovské nemajetkové újmě. Šlo by o ztrátu ve výši desítek milionů korun jen pokud jde o ztrátu hodnoty pozemků. Vedle toho by byla zcela zmařena řada let připravovaná investice, jejíž součástí bylo i získání pozemku parc. č. 648/3 od Hlavního města Prahy, a to právě za účelem usnadnění výstavby na mých dotčených pozemcích. Na tomto místě znovu připomínám, že projekt stavby našeho rodinného domu je již zcela hotový a projednaný se všemi relevantními subjekty a dotčenými orgány. Zásah má zásadní dopady do mého vlastnického práva, aniž by měl jakýkoliv přínos pro veřejné zájmy.

Snaha nastavit míru zásahu tak, aby byla co nejnižší zcela chybí. Kritérium tak není splněno.

c) zásah je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích Ještě rozumně k zamýšlenému cíli

Jak bylo uvedeno výše, zamýšlený cíl tohoto zásahu do mého vlastnického práva není nikde deklarován. Pokud má jít o obecně deklarované dotvoření a posílení cílového charakteru zastavitelné nestavební, stabilizované, rekreační lokality Bělohorská pláň je tento cíl více než dostatečně zajištěn již rozsahem plochy 120.000.000 m², která pro tyto účely byla vymezena v návrhu Metropolitního plánu z roku 2018.

Absolutní nešetrnost zásahu lze demonstrovat na výše naznačené skutečnosti, že na dotčených pozemcích je v souladu s aktuálně platným územním plánem připravována výstavba, čehož si je pořizovatel vědom a s čímž už formou závazného stanoviska orgánu územního plánování č.j. MHMP 512284/2022 ze dne 5. 4. 2022 vyslovil souhlas. V tomto stanovisku mj. uvedl: „Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování konstatujeme, že

předložený stavební záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.“

Pokud jde o již zmíněné stanovisko Ministerstva kultury zmiňující možné umístění výstavby výše v terénu a související narušení pohledové celistvosti území historického bojiště, nelze zrušení zastavitelnosti pozemků chápat jako nejšetrnější řešení. Již v této době jsou všechny dotčené pozemky součástí památkové chráněného území. To znamená, že jakékoliv výstavba je podmíněna závazným stanoviskem orgánu státní památkové péče. V rámci standardního povolovacího procesu tak orgán státní památkové péče může zajistit, aby ona „pohledová celistvost“ byla zachována.

Tato skutečnost byla zcela prakticky potvrzena při projednání připraveného projektu našeho rodinného domu s orgány státní památkové péče. Projekt byl již od počátku připravován na základě konzultace s orgánem státní památkové péče, vč. stanovení výše atiky tak, aby dům nezasahoval do pohledových vazeb lokality. V návaznosti na to vydal Národní památkový ústav vyjádření č.j. NPÚ -311/21200/2022 ze dne 20.4. 2022, kde konkrétně uvedl: „Navržený

přízemní rodinný dům o max. výšce atiky 371,3 m.n.m. = 3,44 m přesahuje hranu svahu minimálně a nezasáhne tak do pohledových vazeb na návrší.“V návaznosti na toto vyjádření pak vydal odbor památkové péče Magistrátu hl.m. Prahy, jako orgán státní památkové péče, dne 4, 5. 2022 závazné stanovisko č.j. MHMP 704061/2022,

kde uvedl, že stavební záměr je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustný bez podmínek.

Zásah je zcela nešetrný. Ochrana území je jak z hlediska zájmů územního plánování, tak památkové péče dostatečně zajištěna již regulativy platného územního plánu a platnou památkovou ochranou. To potvrzují i vydaná kladná závazná stanoviska dotčených orgánů (včetně pořizovatele) k plánované výstavbě. Kritérium tak není splněno.

d) zásah je činěn nediskriminačním způsobem

Lokalita 832 - Bělohorská pláň je zcela obklopena lokalitou 328 - Bílá Hora (jejíž součástí byly v návrhu Metropolitního plánu z roku 2018 i dotčené pozemky). V rámci lokality 328 - Bílá Hora je oproti stavu stanovenému aktuálně platným územním plánem navrhována řada změn vedoucích ke změně aktuálně nezastavitelných ploch zeleně na plochy určené k výstavbě. Lze upozornit např. na zábery zemědělského půdního fondu označené jako 1322/328/33 a 1322/328/35. Zvláště křiklavým příkladem jsou pak změny týkající se pozemků přímo ve vlastnictví Hlavního města Prahy, jako např. •pozemek parc. č. 646, k. ú. Ruzyně, zahrnutý taktéž do lokality 328 - Bílá Hora, v aktuálně platném územním plánu vymezen jako ZMK - zeleň městská krajinná; od dotčených pozemků je vzdálen vzdušnou čarou cca 25 m; návrh Metropolitního plánu nyní počítá se zastavěním tohoto pozemku.

• pozemky parc. č. 845/5, 827/1 a 827/4, k.ú. Ruzyně v lokalitě 213 - Stará Ruzyně, umístěné jihozápadně od křižovatky ulic Manská zahrada a Ve Višňovce, v aktuálně platném územním plánu jsou vymezeny jako ZP - zeleň parková; od dotčených pozemků jsou vzdáleny vzdušnou čarou cca 200 m; návrh Metropolitního plánu nyní počítá se zastavěním těchto pozemků.

Je jednoznačně diskriminační, pokud Metropolitní plán ve stejné oblasti na jednu stranu ruší bezdůvodně zastavitelnost dotčených pozemků a na druhou stranu mění řadu pozemků doposud určených jako veřejná zeleň na zastavitelné. Kritérium tedy není splněno.

e) zásah je činěn s vyloučením libovůle.

Návrh Metropolitního plánu deklaruje, že upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Zahrnutí dotčených pozemků do nestavební plochy za situace, kdy a) jsou pozemky dlouhodobě určeny k zastavění (jak územním plánem, tak

parcelací a urbanistickou realitou v místě), b) je na nich prokazatelně připravována výstavba souladná s platným územním plánem, cíli

územního plánování, zájmy státní památkové péče a naplňující i výše citovaný cíl využívat primárně plochy uvnitř souvisle urbanizovaného území,

c) změna nemá žádný smysluplný přínos pro veřejné zájmy, ale způsobí zásadní škody vlastníkově pozemků a d) v nejbližším okolí jsou naopak plochy městské zeleně (dokonce ve vlastnictví Hlavního města Prahy!) nově určované k zastavění nelze chápat jinak než libovůli. S ohledem na vše výše uvedené shrnuji, že navrhovaná úprava hranic lokality 832 - Bělohorská pláň, mající za důsledek zrušení zastavitelnosti mého dotčeného pozemku tvořeného dílčími parc. č. 612/13, 612/14, 616/2, 648/3, 648/6, 648/7, 648/8, 648/9, 649/11, 649/12 a 649/13, vše v k.ú. Ruzyně představuje zcela nepřiměřený zásah do vlastnického práva a je proto nepřijatelná a především protiprávní. Navrhuji proto navrácení mých dotčených pozemků do lokality 328 - Bílá Hora a zachování jejich zastavitelnosti, tak jak bylo původně vymezeno v návrhu Metropolitního plánu z roku 2018 a jak odpovídá i současně platnému Územnímu plánu hl.m. Prahy.

**Viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009-76.*

*** Viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120.*

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Nelze vyhovět, hranice lokality byla vymezena na základě požadavku Ministerstva kultury ve společném jednání na zachování celistvosti území národní kulturní památky Bojiště bitvy na Bílé Hoře.

Jedná se o území, které je součástí Bojiště bitvy na Bílé Hoře s mohylou a letohrádkem Hvězda s oborou, národní kulturní památky (ÚSKP ČR, číslo rejstříku 11722/1-1500, číslo rejstříku NKP 115), jejíž ochrana je deklarována na základě §§ 1 a 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění.

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

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

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

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

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdňování práva

obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008813

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2404

Podatel | **POUROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PCPP

Lokalita | 832

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

A. 2. Nezohlednění reálného stavu a způsobu využití lokality

Jako vlastník a spoluvlastník zemědělských pozemků konkrétně citovaných v námitce A. 3., žádám zdvořile, o změnu vymezení lokality na nezastavitelnou produkční, které nejlépe odpovídá skutečnému využití lokality. Toto využití je historické, společensky přínosné, nejlépe dokreslující historický ráz místa, jakož i respektující přání, práci a vlastnictví zpravidla původních hospodářů a místních občanů. Pokud má být tedy zachován charakter lokality, je třeba její zemědělské využití zohlednit.

Odůvodnění

Lokalita 832 Bělohorská pláň je v rámci území Prahy unikátní díky tomu, že je zde zachováno původní zemědělské využití krajiny, které zároveň připouští na vymezených plochách (cesty, bezprostřední okolí památníku na Bílé Hoře, či např. i v širokém pásu v blízkosti ul. Řepská,

Chrástánská, tj. parc. č. 440/6, 607/5, 607/4 ve vlastnictví hl.m. Prahy) její rekreační využití. Zemědělské využití lokality odpovídá historicky tradičnímu využití celé oblasti, přičemž prostor v okolí mohly na Bílé Hoře představuje unikátní pozůstatek zemědělské krajiny. Tato krajina

byla ještě v období První republiky v oblasti Bílé Hory tvořena převážně ornou půdou, sady a zahradami. Má-li být tato lokalita připomenutím bitvy na Bílé Hoře, jeví se jako nanejvýš vhodné zachovat takové využití území, které je svým charakterem nejbližší způsobu využití tohoto území v době, kdy bitva proběhla. Tato zemědělská půda je stále obdělávána a zpravidla bývá oseta pšenicí. Nemůže být krásnější a působivější pohled na historickou krajinu. V Ruzyni ještě stále působí někteří hospodáři. Vždyť i Stará Ruzyně

je památkově chráněna právě pro své dochované jádro zemědělských usedlostí. Ostatně i Ministerstvo kultury v liž zmiňovaném stanovisku z roku 2018 zdůraznilo zemědělské využití lokality a konstatovalo: „Zařazení území do kategorie parku je mylné a neodpovídá realitě“.

Pokud má být tedy zachován charakter lokality, je třeba její zemědělské využití zohlednit.

Jako nejvhodnější řešení navrhuji změnu vymezení lokality na nezastavitelnou produkční, jejímž hlavním využitím je dle čl. 67 textové části Metropolitního plánu „hospodářská, obvykle zemědělská činnost člověka, při současném umožnění přiměřeného rekreačního využití.“

Tento popis totiž nejlépe odpovídá skutečnému využití lokality, které má být (dle odůvodnění uvedeném v krycím listu) zachováno. Pokud by pořizovatel s takovou změnou nesouhlasil, požaduji jako minimální opatření následující úpravu textace krycího listu lokality tak, aby v něm bylo zemědělské využití lokality zohledněno:

„Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné nestavební, stabilizované, rekreační lokality Bělohorská pláň při zachování jejího zemědělského využití. Cílem navržených regulativů je zachovat charakter lokality, tedy zachování jejího zemědělského využití při současném umožnění využití rekreačního. Veřejnou přístupnost lokality zajišťuje čestní síť napojená na uliční prostranství okolních lokalit. Mimo čestní síť může být veřejná přístupnost omezena v zájmu ochrany zemědělského využití lokality. Převážné je zde zastoupena zemědělská půda. V nejvyšším bodě lokality se nachází vyhlídka s mohylou.“

Zároveň navrhuji i odpovídající úprava odůvodnění krycího listu tak, aby zohledňovalo zemědělské využití lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

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

Nelze vyhovět, lokalita byla vymezena na základě požadavku Ministerstva kultury ve společném jednání na zachování celistvosti území národní kulturní památky Bojiště bitvy na Bílé Hoře. Jedná se o území, které je součástí Bojiště bitvy na Bílé Hoře s mohylou a letohrádkem Hvězda s oborou, národní kulturní památky (ÚSKP ČR, číslo rejstříku 11722/1-1500, číslo rejstříku NKP 115), jejíž ochrana je deklarována na základě §§ 1 a 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění.

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

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

Námítka

ID 3008828

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2404

Podatel | **POUROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PCPP

Lokalita | 832

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

A 3. Nesprávné vymezení „Parku u Památníku na Bílé hoře“

Výslovně deklaruji, že nesouhlasím s vymezením parkového prostranství v lokalitě 832 na mnou vlastněných či spoluvlastněných pozemcích.

Výslovně zdvořile žádám, aby pozemek č. parc. 612/6, 612/15, 612/9, 2161/2 a 433/2 v k.ú. Ruzyně v mém vlastnictví byl v souladu s jeho skutečným užíváním vymezen v metropolitním plánu jako zahrada.

Zdvořile žádám, aby pozemek č. parc. 612/5, který vlastním a pozemek č. parc. 440/3, 440/4, 612/1, 612/11 a 2162/2 v k.ú. Ruzyně, jehož jsem spoluvlastníkem, byl v souladu s jeho skutečným užíváním vymezen v Metropolitním plánu jako pole.

Odůvodnění

Tato námítka bezprostředně navazuje na námítku č. A. 2. Jak je uvedeno v krycím listu lokality; „Cílem navržených regulativu je zachovat charakter a rekreační využití Parku u Památníku na Bílé hoře.“ Metropolitní plán tedy vychází z premisy, že v lokalitě již existuje jakýsi park tohoto názvu a územního rozsahu. To však jednoduše není pravda. Lze zopakovat vyjádření Ministerstva kultury; „Zařazení území do kategorie parku je mylné a neodpovídá realitě“. Charakter parku má ve skutečnosti pouze pozemek parc. č. 610, bezprostředně obklopující samotnou malou mohylu s pomníčkem z roku 1920 a na něj navazující čestní síť. Zbylé pozemky jsou využívány zemědělsky jako orná půda a zahrady. Naprostá většina pozemků zahrnutých do lokality je v soukromém vlastnictví a řada pozemků z nich navíc oplocená. Vedle toho i pozemky, které oplocené nejsou, již vzhledem ke způsobu jejich využití neumožňují neomezený přístup veřejnosti. Typicky zemědělská produkce na orné

půdě vyžaduje, aby na tuto půdu nebylo vstupováno, neboť volný pohyb osob by vedl např. ke znehodnocení pěstovaných plodin.

Skutečný charakter lokality ostře kontrastuje s ostatními lokalitami řazenými systematikou Metropolitního plánu mezi parková prostranství (viz např. blízká lokalita 833 - Ladronka), které mají již dnes charakter veřejného prostranství. To potvrzuje, že vymezení celé lokality 832 Bělohorská pláň jako parkového prostranství je nelogické a v rozporu s principy Metropolitního plánu. v této souvislosti připomínám rozhodovací praxi soudů, podle které je nutným předpokladem existence veřejného prostranství (mezi které parky spadají) souhlas vlastníka pozemku.***

Výslovně proto deklaruji, že nesouhlasím s vymezením parkového prostranství v lokalitě 832 - Bělohorská pláň na mnou vlastněných pozemcích.

Navrhuji proto, aby „Park u Památníku na Bílé hoře“ byl vymezen pouze na pozemku parc. č. 610 ve vlastnictví Hlavního města Prahy, kde skutečně existuje (popř. na dalších parcelách, které Město v této lokalitě vlastní).

Ostatní pozemky v lokalitě navrhuji označit dle jejich skutečného využití jako zahrady nebo pole.

U pozemku č. parc. 612/6, 612/15, 612/9. 2161/2 a 433/2. který je v mém vlastnictví výslovně požaduji vymezení jako zahradu. Tato zahrada nám slouží jako užitková k produkci zemědělských plodin (stromy, keře, záhony, byliny i květiny), k odpočinku

a potěšení, vše v souladu s tradicí místa, z úcty k přírodě i našim předkům. U pozemků č. parc. 440/3,440/4, 612/1,612/5, 612/11 a 2162/2 žádám, aby byly v souladu s jejich skutečným užíváním vymezeny jako pole.

***Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2378/2016.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

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

Nelze vyhovět, lokalita byla vymezena na základě požadavku Ministerstva kultury ve společném jednání na zachování celistvosti území národní kulturní památky Bojiště bitvy na Bílé Hoře. Jedná se o území, které je součástí Bojiště bitvy na Bílé Hoře s mohylou a letohrádkem Hvězda s oborou, národní kulturní památky (ÚSKP ČR, číslo rejstříku 11722/1-1500, číslo rejstříku NKP 115), jejíž ochrana je deklarována na základě §§ 1 a 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění.

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

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

Námítka

ID 3008868

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2404

Podatel | **POUROVÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PCPP

Lokalita | 212

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**B. NÁMITKY K LOKALITĚ 212-LIBOC**

V lokalitě 212 - Liboc vlastním pozemek tvořený dílčími parcelami č. 20, 21/1, 26/61 a 23/2, vše v k.ú. Liboc. Pro jejich původ platí vše, co jsem uvedla pod námitkou A.

Nesprávné vymezení „Parku v Liboci“

Žádám zdvořile aby „Park v Liboci“ byl vymezen pouze v rámci jeho stávajících reálných hranic - tj. na východ od Litovického potoka. Území mezi Litovickým potokem a ulicí Ruzyňská navrhuji označit jako zahrady.

Výslovně zdvořile požaduji, aby pozemek č. parc. 20, 21/1, 26/61 a 23/2 v k. ú. Liboc o celkově výměře 1107 m², který je v mém vlastnictví byl v Metropolitním plánu vymezen jako zahrada.

Odůvodnění

Metropolitní plán vymezuje v této lokalitě městský park označený jako 123/212/2524 Park v Liboci - lokální park. Z odůvodnění textu na krycím listu lokality se pak podává, že jde o již existující park. To však není pravda.

Park ve skutečnosti existuje výhradně na území východně od toku Litovického potoka. Jde o park, který byl vytvořen v nedávné minulosti a jehož vznik je třeba kvitovat jako zdařilé zvelebení dříve zanedbaného území ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Naopak území mezi Litovickým potokem a ulicí Ruzyňská (tj. na západ od Litovického potoka) má ustálený charakter soukromých a oplocených zahrad. Zahrnutí tohoto území do Parku v Liboci je zcela v rozporu s místní realitou a postrádá jakékoliv odůvodnění.

Opětovně proto připomínám rozhodovací praxi soudů, podle které je nutným předpokladem existence veřejného prostranství (mezi které parky spadají) souhlas vlastníka pozemku."

Výslovně deklaruji, že nesouhlasím s vymezením parkového prostranství v lokalitě 212 - Liboc na mnou vlastněných pozemcích.

Navrhuji proto, aby „Park v Liboci“ byl vymezen pouze v rámci jeho stávajících reálných hranic - tj. na východ od Litovického potoka.

Území mezi Litovickým potokem a ulicí Ruzyňská navrhuji výslovně označit jako zahrady.

Výslovně žádám o vymezení mého pozemku č. parc. 20, 21/1, 26/61 a 23/2 jako zahrady.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Metropolitní plán v označeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚP SÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. ÚP SÚ zde vymezil plochu ZMK - zeleň městská a krajinná, což odpovídá vymezení území v MPP. Samotná skutečnost, že je pozemek navrhovatele vymezen jako plocha lokálního parku (městská parková plocha zahradní) neznamená, že by jeho jediné přípustné využití spočívalo pouze v klasické, veřejně přístupné parkové ploše. Pro účely Metropolitního plánu je městský park zastřešující pojem pro nestavební část zastavitelného území, tj. nestavební blok nebo soubor nestavebních bloků dle PSP, pouze zpravidla avšak nikoliv výlučně veřejně přístupný, s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými v individuálních podmínkách (typ struktury, hierarchie atd.). Součástí předmětných

ploch mohou být i soukromé zahrady. MPP nemůže měnit majetkové poměry v území. Vymezení plochy zahrad pouze v rozsahu pozemků podatele námitek by bylo navíc nekonceptně přílišnou podrobností mimo způsob zpracování MPP. Kromě toho je důležitou okolností, že se dotčené území nachází v aktivní záplavové zóně, a proto také není vhodné v dotčeném území zahrady, které jsou v souladu s čl. 93 MPP vymezovány v rámci stavebních bloků.

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

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

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

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

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

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

Dotčené území nachází v záplavovém území, které je limitem využití území a v němž nová výstavba, s ohledem na předcházení a snižování škod způsobených povodněmi, není žádoucí. Posuzovaný případ není výjimečným ani odůvodněným případem odůvodňujícím vymezení nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Vyhovění takovému požadavku by bylo v rozporu s úkoly územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR (bod 26). MPP přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. Dále podrobněji viz příloha P.144 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3008792

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2405

Podatel | **KLATOVSKÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PA2A

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námitka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.**

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky

třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborně veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008793

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2405

Podatel | **KLATOVSKÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PA2A

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008794

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2405

Podatel | **KLATOVSKÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097PA2A

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamena to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008795

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2405

Podatel | **KLATOVSKÁ IRENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PA2A

Lokalita | 909, 247

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**Námítka neproporcionálního zásahu MPP do práv stěžovatele.****Návrh MPP mění dosud stavební pozemek stěžovatele na
Nezastavitelná/produkční č.poz. 1552/1, kat. Řeporyje, č.poz.
303/2, 303/5, 305/8 kat. Třebonice.**

Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn, a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž splatnou právní úpravu ve smyslu § 102 stavebního zákona

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

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

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

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

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

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních

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

Námítka

ID 3008797

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2406

Podatel | **MACÚCH IVAN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XM15Y

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008799

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2406

Podatel | **MACÚCH IVAN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XM15Y

Lokalita | 163

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka k Metropolitnímu plánu

Jako zástupce vlastníka pozemků 1707/2,1707/3,1707/4,1707/7,1707/8 v k. ú. Bubeneč podávám námítku k Metropolitnímu plánu. V tomto území i vzhledem k vydanému územnímu rozhodnutí požadujeme zmenšení rozlivové plochy, resp. navržení plochy v záplavovém území neprůtočném určené k ochraně.

Odůvodnění

Odůvodnění:

V daném území je už umístěna budova vývojových dílen a je vydáno a konzumováno územní rozhodnutí na dostavbu laboratoří. Tento záměr už nevyhovuje potřebám zastupovaného a jeho záměrem je realizace vývojového centra s větší kapacitou, menší zastavěnou plochou nadzemních podlaží a s většími ambicemi na architektonický výraz. Možnost provedení individuální protipovodňové ochrany umožní provést efektivnější opatření pro zacházení s odpadovými vodami z laboratoří.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude vyhověno doplněním individuálního regulativu pro provádění změn v území T plochy obytné, mj. bude doplněno: "V transformační ploše je možné provádět změny za podmínky provedení opatření k eliminaci rizik souvisejících s ohrožením povodněmi, které nebudou mít negativní vliv na odtokové poměry, nesníží retenční kapacitu a nepovedou k negativním dopadům na rozliv mimo transformační plochu při zvýšených průtocích."

Námítka

ID 3008801

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2407

Podatel | **Sportovní stavby, akciová společnost**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W153

Lokalita | 665

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Požadujeme, aby hranice zastavitelného území mezi územím s využitím pro bydlení „Zastavitelná obytná lokalita“ (350/Branická stráž a 351/Dolní Krč) a s využitím pro rekreaci 655/U Kunratického potoka, byla v souladu s hranicí zastavitelných ploch OB a ZVO stávajícího územního plánu. Zejména, aby pozemky 1320/4 v k.ú. Braník, 1320/14 v k.ú. Braník, 1320/15 v k.ú. Braník, 2528/19 v k.ú. Krč a 2528/32 v k.ú. Krč byly v celé své výměře zakresleny jako „Zastavitelná obytná lokalita“.

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu snižuje oproti platnému územnímu plánu výměry zastavitelné obytné lokality 351/Dolní Krč a 350/Branická stráž ve prospěch lokality 665/U Kunratického potoka, konkrétně zastavitelné transformační plochy s rekreačním využitím 411/665/2441, viz zákres.

Pro rozšiřování transformační plochy s rekreačním využitím však dle našeho názoru není žádný racionální důvod. Výměra navržené transformační plochy 411/665/2441 činí 133.356 m². Již v současnosti se jedná o území, kde je jedna z nejvyšších bilancí sportovních ploch v rámci metropole. Na daném území se nachází 5 fotbalových hřišť, 5 baseballových hřišť, sportovní hala, 11 tenisových kurtů, 1 tenisová hala, 8 volejbalových hřišť, hřiště na paintball, cyklostezka, cvičiště pro psy. Je určitě žádoucí toto území dále rozvíjet ale oproti současnému stavu není žádný důvod k jeho rozšiřování.

Závěrem upozorňujeme, že návrhem dochází k jasnému dotčení pozemků v našem vlastnictví a jejich znehodnocení. Návrh je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť dochází návrhem Metropolitního plánu k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení takových pozemků. Návrh

na základě výše uvedeného je zatížen vadami, pro které by neměl být schválen, jinak by mohl být prohlášen, minimálně v rozsahu týkajícího se výše uvedených pozemků, za neplatný

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude upravena hranice lokality 665/U Kunratického potoka.

Námítka

ID 3008879

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2407

Podatel | **Sportovní stavby, akciová společnost**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W1R1

Lokalita | 351, 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Požadujeme, aby na pozemcích parc.č. 1320/4, 1320/14, 1320/15 v k.ú. Braník nebyly vyznačeny soukromé zahrady a jednalo se o stavební blok bez této regulace.

Odůvodnění

Předmětné pozemky jsou dotčeny vrstvou „soukromé zahrady“. Na daných pozemcích je však irelevantní stanovit požadavek soukromých zahrad, které vyžadují zachování dominantního podílu zeleně, neboť se jedná o stabilizované území, kde je možné umístit stavbu ve vztahu k charakteru území sousedních pozemků a staveb na nich. Nelze stanovit jednotný parametr „soukromých zahrad“, ale je nutné každý záměr posoudit ve vztahu k okolní stabilizované zástavbě. Proto požadujeme odstranění regulativu „soukromé zahrady“.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Na dotčených pozemcích je vymezen stavební blok se zahradami v kontinuitě s ÚP SÚ. Dle ÚP SÚ je vymezena převážně plocha OB-B, což odpovídá stávající struktuře rodinných domů v zahradách. Podle čl. 93 odst. (5) je ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení

ploch zahrad a jejich hranic je informativní. Vymezení nebude upraveno.

Dané území bylo prověřeno z hlediska reálného stavu a s ohledem na celý stavební blok, ke kterému je regulativ zahrad vztažen. Grafické vymezení nebude upraveno. Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat dominantní podíl zahrad, konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je ale informativní.

Problematika definice zahrad byla dále na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena. Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bude upřesněno a vztaženo na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008916

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2407

Podatel | **Sportovní stavby, akciová společnost**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W1OG

Lokalita | 351, 665

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Požadujeme, aby v Metropolitním plánu bylo zrušeno zakreslené pěší propojení dvou bodů, které vede přes pozemky parc.č. 1320/4; parc.č. 1320/14; parc. č 1320/15 vše k.ú. Braník.

Odůvodnění

Zpracovatel pravděpodobně nevzal v úvahu stávající pěší stezku, jejíž výchozí bod z ulice Branická je cca. 70 metrů východním směrem od výchozího bodu navrženého, stávající cesta viz orientační zakres. Stávající pěší stezka přitom logicky navazuje na chodník, resp. schodiště, které dále stoupá až k autobusové zastávce Na Planině. Naproti tomu v Metropolitním plánu navržený stav navazuje na pěší cestu, která ulici Banická spojuje s ulicí K Ryšánce - tato cesta však prakticky spontánně zanikla, není vůbec využívána a s ohledem na stabilizované území není předpoklad, že by v budoucnu nastala změna.

Dalším relevantním argumentem pro výmaz zakresleného propojení je, že v Metropolitním plánu navržený stav je z geologického hlediska nežádoucí a z hlediska technického prakticky nerealizovatelný. V místech, kde je nyní navrženo pěší propojení dvou bodů, je extrémní svažitosť, jedná se totiž o okrajovou část cca. 50 let staré navážky. Realizace pěší cesty by, s ohledem na případné nutné rozsáhlé zemní práce, vedla k narušení stability svahu. Důsledky takového zásahu by přitom mohly být fatální pro celé širší okolí.

Závěrem upozorňujeme, že návrhem dochází k jasnému dotčení pozemků v našem vlastnictví a jejich znehodnocení. Návrh je v přímém rozporu s principy legitimního čekávání, neboť dochází návrhem Metropolitního plánu k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení takových pozemků. Návrh na základě výše uvedeného je zatížen vadami, pro které by neměl být

schválen, jinak by mohl být prohlášen, minimálně v rozsahu týkajícího se výše uvedených pozemků, za neplatný.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pěší propojení dvou bodů bude zrušeno.

Námítka

ID 3009156

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2407

Podatel | **Sportovní stavby, akciová společnost**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W1PB

Lokalita | 324

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podáváme k návrhu Metropolitního plánu, který byl zveřejněn vyhláškou dne 26. 04. 2022, níže uvedenou námítku.

Osoba ie vlastníkem pozemku:

- parc.č. 2036/2 k.ú. Střešovice, součástí pozemku je stavba č.p. 1070

Podaná námítka se týká výše uvedeného pozemku, který se nachází v lokalitě 324/ Ořechovka (lokalita stabilizovaná s využitím obytným).

Námítka

Požadujeme, aby byla na pozemku parc.č. 2036/2 v k.ú. Střešovice upravena výšková regulace na hodnotu 3 (1 až 3 RNP) v celé jeho ploše.

Odůvodnění

Zdůvodnění

Námi požadovaná úprava zohledňuje skutečný stav, negativně neovlivňuje panoramatické pohledy, negativně neovlivňuje vlastníky okolních nemovitostí. Nemá Jiné negativní dopady. Upozorňujeme přitom, že návrhem dochází k Jasnému dotčení pozemku v našem vlastnictví a Jeho znehodnocení. Návrh Je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť dochází návrhem Metropolitního plánu k zásadnímu omezení vlastnických práv a

v Jeho důsledku ke znehodnocení takového pozemku. Návrh na základě výše uvedeného Je zatížen vadami, pro které by neměl být schválen. Jinak by mohl být prohlášen, minimálně v rozsahu týkajícího se výše uvedeného pozemku, za neplatný.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Výšková regulace bude upravena na rozmezí podlažnosti 3.

Námítka

ID 3009173

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2407

Podatel | **Sportovní stavby, akciová společnost**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W2VA

Lokalita | 324

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podáváme k návrhu Metropolitního plánu, který byl zveřejněn vyhláškou dne 26. 04. 2022, níže uvedenou námítku.

Osoba ie vlastníkem pozemku:

- parc.č. 2036/2 k.ú. Střešovice, součástí pozemku je stavba č.p. 1070

Podaná námítka se týká výše uvedeného pozemku, který se nachází v lokalitě 324/ Ořechovka (lokalita stabilizovaná s využitím obytným).

Námítka

Požadujeme, aby v Metropolitním plánu byl vyjmut pozemek parc.č. 2036/2 k.ú. Střešovice z „rekreační vybavenosti značené plochou“ a jednalo se o stavební blok bez této regulace.

Odůvodnění

Zdůvodnění

Požadujeme, aby Metropolitní plán zapracoval skutečný stav, kde na předmětném pozemku Je stavba kolaudovaná a užívaná jako ubytovací zařízení.

Upozorňujeme přitom, že návrhem dochází k jasnému dotčení pozemku v našem vlastnictví a jeho znehodnocení. Návrh je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť dochází

návrhem Metropolitního plánu k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení takového pozemku. Návrh na základě výše uvedeného je zatížen vadami, pro které by neměl být schválen, jinak by mohl být prohlášen, minimálně v rozsahu týkajícího se výše uvedeného pozemku, za neplatný.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Rekreační vybavenost je vymezena v návaznosti na ÚP SÚ. Zmenšení plochy pro rekreační vybavenost oproti stavu nebylo vyhodnoceno jako převažující zájem v území. Pokud podatel namítá, že se zde fakticky nachází objekt sloužící jako ubytovací zařízení, tak takový způsob využití odpovídá ploše rekreační vybavenosti (viz čl. 143 odst. 1 písm. c). Vymezení stavové rekreační vybavenosti tedy bylo v daném případě důvodné.

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

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

Námítka

ID 3009311

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2407

Podatel | **Sportovní stavby, akciová společnost**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W28H

Lokalita | 351, 350, 665

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Požadujeme, aby byla na pozemcích parc.č. 1320/4, 1320/14, 1320/15 vše v k.ú. Braník a pozemcích parc. č. 2528/5, parc. č. 2528/10, parc. č. 2528/19 a parc. č. 2528/32 vše v k.ú. Krč upravena výšková regulace na hodnotu 6 (4 až 6 RNP) v celé ploše, viz. zákres.

Odůvodnění

Výšková regulace zapracovaná v návrhu Metropolitního plánu na úrovni 3-4 pro řešené území negativním způsobem ovlivňuje potenciál využití pro budoucí zástavbu. Takto přísná výšková regulace přitom nemá žádné opodstatnění.

Dané území se nachází na hranici zastavitelné obytné lokality v prudce svažitém terénu. Z jižní strany tedy nenavazuje na žádnou současnou ani budoucí zástavbu. Ze severní strany jsou řešené pozemky lemovány komunikací Branická, kde na protější straně ulice navazuje administrativní komplex budov, který je však rovněž s ohledem na svažitost umístěn výrazně výše. Ze západní strany řešené území sousedí s administrativní budovou, jejíž celková výška činí cca. 18 m. Nejkratší vzdálenost mezi hranicí pozemku v našem vlastnictví parc. číslo 1320/4 v k.ú. Braník a budovou cizího vlastníka stojící na pozemku 1320/6 v k.ú. Braník činí cca. 32 metrů.

Celé území je velmi dobře dopravně dostupné s předpokladem, že tato dostupnost se v budoucnu ještě výrazně zlepší s dostavbou budované trasy metra D, kdy se jedná o docházkovou vzdálenost od budoucí stanice metra a příměstského vlaku - Nádraží Krč.

Námi navržená úprava na výškovou hladinu 6 bude tedy lépe zasazena do okolní zástavby, negativně neovlivní panoramatické pohledy, negativně neovlivní vlastníky okolních nemovitých věcí

a nebude mít ani žádné jiné negativní dopady, naopak bude plně v souladu se strategií rozvoje bydlení v Praze.

Závěrem upozorňujeme, že stávajícím návrhem dochází k jasnému dotčení pozemků v našem vlastnictví a jejich znehodnocení. Návrh je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť dochází návrhem Metropolitního plánu k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení takových pozemků. Návrh na základě výše uvedeného je zatížen vadami, pro které by neměl být schválen, jinak by mohl být prohlášen, minimálně v rozsahu týkajícího se výše uvedených pozemků, za neplatný.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace vychází z koncepce Metropolitního plánu a respektuje charakter území na rozhraní zástavby a krajiny. Nastavené rozmezí podlažnosti bude zachováno. Řešení zároveň vychází z právní kontinuity s ÚP SÚ a zohledňuje vazby v území.

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

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

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných

prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

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

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

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

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

Námítka

ID 3008802

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2408

Podatel | **KLIMTOVÁ MILUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09QU5X6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP. Návrh IVIPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP

dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008803

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2408

Podatel | **KLIMTOVÁ MILUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5X6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

2. Námítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží. Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZUR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008804

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2408

Podatel | **KLIMTOVÁ MILUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5X6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**3. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územněplánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008805

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2408

Podatel | **KLIMTOVÁ MILUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5X6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

4. Námítka nepřípustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele Při pořizování MPP došlo k nepřípustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námitkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008806

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2408

Podatel | **KLIMTOVÁ MILUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09QU5X6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

5. Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP. Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může-li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3008807

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2408

Podatel | **KLIMTOVÁ MILUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5X6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**6. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.**

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správních úvah došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability

k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3008808

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2408

Podatel | **KLIMTOVÁ MILUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5X6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

8. Námítka nevypořádání připomínek z roku 2018. Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty zpracovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit jak byly vypořádány a odůvodněny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vypořádání připomínek ze společného jednání nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá. Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek ze společného jednání – není stanovena. Vypořádání připomínek ze společného jednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplyvá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek ze společného jednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek ze společného jednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.152 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008809

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2408

Podatel | **KLIMTOVÁ MILUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5X6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

9. Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání. Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

zejména pak odůvodnění proč nejsou takové plochy vymezeny na pozemcích v majetku obce, což je postup opakovaně vyžadovaný judikaturou Nejvyššího správního soudu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008814

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2409

Podatel | **STÁRA JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QTPWS

Lokalita | 947

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako spoluvlastník pozemků 4067/1 a 4067/4 v k.ú. Horní Počernice jsem vyslovil souhlas s vymezením plochy pro novou ČOV Sychrov, na základě podnětu MČ Praha 20 na změnu stávajícího ÚP HLMP. Změna je pořizována pod číslem Z 2979/09. V návrhu Metropolitního plánu není plocha pro novou ČOV Sychrov žádným způsobem vyznačena ani popsána. Podávám proto námitku a žádám, aby plocha pro novou ČOV Sychrov podle pořizované změny Z 2979/09 byla vyznačena.

Odůvodnění

Plocha pro novou ČOV navazuje v Metropolitním plánu na produkční lokalitu 630/Sychrov, která sestává ze stabilizovaného území (skladové a komerční areály) a rozvojového území. V této lokalitě vlastníme pozemky 4075/3, 4526, 4072/20. V uvedeném území chybí základní infrastruktura, mimo jiné odkanalizování a odvedení do vhodné ČOV. Umístění nové ČOV Sychrov by tuto situaci pomohlo vyřešit, proto byla pořizována výše zmíněná změna stávajícího ÚP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Z 2979 byla neschválena. Nejedná se o prioritní sledovaný záměr, podrobně viz společné jednání (například 2906044): Stavba ČOV Sychrov není v souladu s koncepcí odkanalizování na území hlavního města Prahy. Snahou koncepce je pokud možno snížit počet

lokálních čistíren odpadních vod a odpadní vody zpracovávat na Ústřední čistírně odpadních vod, případně je snaha o rozšíření nebo intenzifikaci čistíren stávajících. Tato koncepce je dána především potřebou snižovat hodnoty znečištění odpadních vod a snahou o zlepšení kvality vody v recipientech, v tomto případě Jirenského potoka;. V oblasti se nachází lokální čistírna Čertousy 730/228/1066, kterou MPP navrhuje rozšířit, zároveň bude vymezen koridor pro prodloužení kanalizační stoky, viz 2995546.

Námítka

ID 3008815

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2412

Podatel | **RATIBORSKÝ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985ITQ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka či spoluvlastníka nemovitosti (pozemku č. 1083/12 a bytové jednotky v domě č.p. 456/9, vše v v kat. ú. Troja (730190)) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009110

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2412

Podatel | **RATIBORSKÝ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985ITQ

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009126

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2412

Podatel | **RATIBORSKÝ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985ITQ

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střechách navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střechách hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009141

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2412

Podatel | **RATIBORSKÝ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985ITQ

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009157

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2412

Podatel | **RATIBORSKÝ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985ITQ

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení propustnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009174

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2412

Podatel | **RATIBORSKÝ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985ITQ

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3008993

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2415

Podatel | **KOŽUŠKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JP3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka či spoluvlastníka nemovitosti (pozemku č. 1083/11a a bytové jednotky v domě 448/1, Písečná, v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009111

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2415

Podatel | **KOŽUŠKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JP3

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009127

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2415

Podatel | **KOŽUŠKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JP3

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střeších navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střeších hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009142

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2415

Podatel | **KOŽUŠKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JP3

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námitce

Poživatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009158

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2415

Podatel | **KOŽUŠKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JP3

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změny na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení propustnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009175

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2415

Podatel | **KOŽUŠKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JP3

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3008994

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2417

Podatel | **KOŽUŠKO LUDĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BE4T

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka či spoluvlastníka nemovitosti (pozemku č. 1083/11a a bytové jednotky v domě 448/1, Písečná, v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009112

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2417

Podatel | **KOŽUŠKO LUDĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BE4T

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009128

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2417

Podatel | **KOŽUŠKO LUDĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BE4T

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střechách navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střechách hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009143

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2417

Podatel | **KOŽUŠKO LUDĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BE4T

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009159

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2417

Podatel | **KOŽUŠKO LUDĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BE4T

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení prostupnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009176

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2417

Podatel | **KOŽUŠKO LUDĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BE4T

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3008995

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2418

Podatel | **VOBOŘILOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU4VN

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka či spoluvlastníka nemovitosti (pozemku č. 1083/12 a bytové jednotky 456/8 v domě č.p. 456 v kat. ú. Troja (730190)) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009113

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2418

Podatel | **VOBOŘILOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU4VN

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009129

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2418

Podatel | **VOBOŘILOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09QU4VN

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střeších navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střeších hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009144

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2418

Podatel | **VOBOŘILOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU4VN

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009160

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2418

Podatel | **VOBOŘILOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU4VN

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení propustnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009177

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2418

Podatel | **VOBOŘILOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU4VN

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3008832

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2419

Podatel | **MAZANEC RUDOLF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09U09Z2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání-aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčitý, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu

plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3008833

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2419

Podatel | **MAZANEC RUDOLF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09U09Z2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1. Námitka diskriminace vlastníkův krajinném rozhraní a Přípraží.**

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií- vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ jev rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajiny, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nad to definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008834

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2419

Podatel | **MAZANEC RUDOLF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09U09Z2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**1. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh M P musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje(AZU R). Návrh M P je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí M P nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných plochy centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚRS a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008835

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2419

Podatel | **MAZANEC RUDOLF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09U09Z2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**1. Námítka nepřípustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.**

Při pořizování MPP došlo k nepřípustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námítkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008836

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2419

Podatel | **MAZANEC RUDOLF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09U09Z2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**1. Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.**

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevuje sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3008837

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2419

Podatel | **MAZANEC RUDOLF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09U09Z2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

1. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)" a „zahradní město (06)"), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3008838

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2419

Podatel | **MAZANEC RUDOLF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09U09Z2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**1. Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků.**

Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vyzorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008839

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2419

Podatel | **MAZANEC RUDOLF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09U09Z2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

1. Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznámá to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008842

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2421

Podatel | **ANTOŠ PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P1BS

Lokalita | 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Dotčený pozemek:

Katastrální území; Kunratice [728314]

Parcelní číslo : 1109/1

Vlastník nesouhlasí s navrhovaným vymezením pozemku pare. č. 1109/1, jakožto součásti „Zastavitelné, stabilizované, obytné lokality (Lokalita 266 / Kunratice), resp. součásti „Lokalitního parku (123/266/2487 U Verneráku - lokalitní park)" a „Plochy podrobnějšího členění v nestavebních blocích", kde : „(3) Městskou parkovou plochou lesní je veřejně přístupná plocha v městském parku s dominantním zastoupením ploch s lesními dřevinami, která je vybavena sítí cest a míst k rekreaci"

Vlastník proto požaduje, aby tento pozemek byl v návrhu nového územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vymezen jako součást „Zastavitelných transformačních a rozvojových ploch doplňujících stávající struktury", tvořených „Skupinou [T+R] ploch [415/408/4034], která se skládá z celkem 2 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 94 144 m²" - navýšeno o 2 759 m² za předmětný pozemek pare. č. 1109/1 na celkem 96 903 m² pro kterou jako pro celek platí:

Typ struktury : struktura zahradního města

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB

ZBM : 35% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZBSI ; 35%

ZBS : $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBV : 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN : 25% (pro neznámý blok)

a stal se součástí Lokality 408 / Nad Šeberákem.

Odůvodnění

Dotčený pozemek soukromého vlastníka uplatňujícího námitky, je umístěn při východním okraji Kunratic. Nachází se na severozápadním mírném svahu a je vymezený dvěma komunikacemi, resp. Křižovatkou ulic „Nad skálou“ x „Na Knížce“. Pozemek ze západu navazuje na přírodní a lesní plochy se soustavou studánek a je nepřístupný, převážně oplocený původním plotem (bet. sloupky s pletivem). Pozemek parc. č. 1109/1 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha (druh pozemku) se způsobem využití: jiná plocha.

Původním vlastníkem pozemku bylo od 27.6.1967 do 15.12.2016 Ministerstvo obrany ČR (dříve Ministerstvo národní obrany ČSSR). Na pozemku se nachází vrtaná studna, realizovaná vojenskou správou a dříve se zde nacházel i menší vojenský objekt nejasného účelu se zázemím (dnes reziduum komína). Od 27.6.1967 Pozemek postupně přestává být využívám, zarůstá náletem (viz letecký snímek 1974-5 v příloze) a objekt a jeho zázemí vč. studny chátrá, a to postupně až do současnosti.

Z analýz historického vývoje pozemku (viz Příloha č. 3 archivní letecké snímky) vyplývá, že předmětný pozemek parc. č. 1109/1 nebyl nikdy součástí rozsáhlé přírodní a lesní plochy, na kterou ze západu navazuje a naopak byl výhradně součástí okolních hospodářských ploch, resp. širšího území, které je v současnosti určeno pro výstavbu rodinných domů (částečně jež realizováno) a dopravní a technické infrastruktury.

Dle archivních územních plánů hl. m. Prahy (viz Příloha č. 3 archivní územní plány) byl pozemek parc. č. 1109/1 vždy součástí rozsáhlé plochy s měnícím se funkčním využitím: Hospodářská zeleň, výrobní plochy (1971); Občasně vybavení – Centra, věda výzkum, kultura, zdravot., soc. péče, školství, obchod, správa a řízení, nevýr. služba (1975-6); Občanské vybavení – Věda – výzkum, kultura, zdravotnictví, soc. péče, školství, obchod. správa a řízení, nevýrobní služba (1986); Nestabilizované území (1994).

S vysokou pravděpodobností byl z důvodu nejasné koncepce dalšího užívání pozemku armádou po roce 1989, charakteru převážně

náletem zarostlé a zpustlé plochy vč. zbořeniště objektu, a také z důvodu nákladné údržby zeleně, tento pozemek zařazen v územním plánu hl. m. Prahy z roku 1999 do plochy ZN – Přírodní nelesní plochy. Pozemek tak dodnes tvoří „výběžek“ v kontextu okolní stávající i plánované zástavby a vzhledem k soukromému vlastnictví nemůže být ani veřejně zpřístupněn (viz Příloha č.3 Mapa majetkoprávních vztahů). V platném Územním plánu hl. m. Prahy je tento pozemek navržen jako plocha se způsobem využití: ZMK – zeleň městská a krajinná.

Na protilehlé straně se nachází transformační území „PZO/OB-A“. V této lokalitě se připravuje již zmíněná výstavba technické a dopravní infrastruktury – komunikace, vodovodní a kanalizační řad, k dispozici je rozvod plynu a elektro silnoproud (DIPRO). Na pozemku se mimo jiné nachází několik vzrostlých a kvalitních dřevin, které byly pravděpodobně vysázeny k hospodářským účelům před rokem 1967. V přiléhajícím území má stávající zeleň charakter smíšeného lesa a případné budoucí výstavby na předmětném pozemku budou prováděny v souladu s mapou potenciální přirozené vegetace hl. m. Prahy a s ohledem na přírodní ráz přilehlého území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - plocha ZMK. Území také vzhledem k reliéfu tvoří přirozený vstup do rekreační oblasti lokálního parku u Hornomlýnského rybníka a je jeho důležitou součástí, proto byl nadále zachován jako .plocha parku. V území je evidován neschválený podnět na změnu dosavadního ÚP SÚ č. 4/2019.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ.

Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

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

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze

č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

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

Námítka

ID 3008843

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2422

Podatel | **CARBOCH KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YCIA3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 72jbhntn8

Lokalita | 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | nesouhlas se začleněním pozemku

Vyjádření

Nesouhlasím s začleněním mého pozemku k.ú.Kunratice, p.č. 249/6, který je v MP definován jako zahrádková osada v lokalitě 266 / Kunratice

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: vesnická struktura

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: stabilizovaná

Odůvodnění

Před rokem 2004 jsem zahájil výstavbu rodinného domku na výše jmenovaném pozemku z důvodu, že výstavba RD byla přislíbena dřívějšímu majiteli (mému otci), výměnou za umožnění přeložení koryta potoka Kunratického potoka na pozemek K.ú. Kunratice , p.č. 249/1. Přeložení koryta se zrealizovalo a příslib stavby jednoho rodinného domku, byl znemožněn. V průběhu let 2004 až 2022 se pokouším zlegalizovat zde stavěnou stavbu, tím že žádám o dodatečné povolení stavby a to je mi neustále odpíráno z odůvodněním, že rozestavěná stavba leží v zaplavovém území. Několikrát jsem podával žádosti o změnu ÚP. V současném MP požaduji tento pozemek začlenit do plochy , která je definována jako zastavitelná vesnická struktura s výškovou regulací 2 P.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

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

Zařazení pozemku parc. č. 249/6 v k. ú. Kunratice do plochy zahrádkové osady vychází z koncepce uspořádání území a bylo potvrzeno v rámci projednání s dotčeným orgánem – Odborem ochrany prostředí MHMP (OCP).

Dotčený pozemek se nachází v aktivní zóně záplavového území Kunratického potoka, kde jsou možnosti umísťování nových staveb významně omezeny s ohledem na ochranu před povodněmi. Současně se nachází v blízkosti lesního pozemku, přibližně 4 m od jeho okraje přes komunikaci, tedy v ochranném pásmu lesa.

S ohledem na uvedené limity území a na stanovisko dotčeného orgánu proto není možné dotčený pozemek začlenit do stavebního bloku s obytnou funkcí. Navržené řešení Metropolitního plánu proto zachovává jeho využití jako součást zahrádkové osady.

Námítka

ID 3008844

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2423

Podatel | **KOVÁŘOVÁ JAROSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YC1FP

Identifikátor podání Portálu Pražana | h7ya98zz

Lokalita | 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jakožto vlastník pozemků parc.č. 219/4 a 219/9 v k.ú. Kunratice podáván následující námitku k návrhu Metropolitního plánu: Nesouhlasím se začleněním výše uvedených pozemků do plochy zahrádkové osady v lokalitě 266 / Kunratice. Požaduji zahrnutí daných pozemků do zastavitelného území, podobně jako tomu je na jihu území (vymezení stavebního bloku).

Odůvodnění

Důvodem je obava ze znehodnocení daných pozemků. Na pozemcích se nachází stavba rodinného domu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

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

Zařazení pozemků parc. č. 219/4 a 219/9 v k. ú. Kunratice do plochy zahrádkové osady vychází z koncepce uspořádání území a bylo potvrzeno v rámci projednání s dotčeným orgánem – Odborem ochrany prostředí MHMP (OCP).

Dotčené pozemky se nacházejí v aktivní zóně záplavového území Kunratického potoka, kde jsou možnosti umisťování nových staveb významně omezeny s ohledem na ochranu před povodněmi. Současně se nacházejí v blízkosti lesního pozemku, přibližně 4 m od jeho okraje přes komunikaci, tedy v ochranném pásmu lesa.

S ohledem na uvedené limity území a na stanovisko dotčeného orgánu proto není možné dotčené pozemky začlenit do stavebního bloku s obytnou funkcí. Navržené řešení Metropolitního plánu proto zachovává jejich využití jako součást zahrádkové osady.

Námítka

ID 3008845

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2424

Podatel | **KADLECOVÁ JAROSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XMQVH

Identifikátor podání Portálu Pražana | emrivek8

Lokalita | 935

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako vlastníci pozemků č. parcelní 2365/14 a 2365/13 v katastrálním území Kunratice navrhujeme změnu na využití těchto pozemků, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako orná půda na pozemky využitelné k výstavbě rodinných domků a navazovat tak na lokalitu s původní vesnickou strukturou obce Kunratic.

Odůvodnění

Důvody jsou osobní, rodinné, kdy rodina se rozrůstá a rádi bychom našim potomkům pomohli řešit bytovou situaci, zvláště pak v oblasti, ze které pocházíme.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jedná neodůvodněné rozšiřování zastavitelného území na úkor otevřené krajiny a vede k záboru ZPF, částečně i II. třídy ochrany. Připomínkové území nenavazuje na zastavěné území a není v souladu s cílem MPP omezit extenzivní růst sídel do okolní krajiny.

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

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

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

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

Dotčené území nachází v záplavovém území, které je limitem využití území a v němž nová výstavba, s ohledem na předcházení a snižování škod způsobených povodněmi, není žádoucí. Posuzovaný případ není výjimečným ani odůvodněným případem odůvodňujícím vymezení nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Vyhovění takovému požadavku by bylo v rozporu s úkoly územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR (bod 26). MPP přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. Dále podrobněji viz příloha P.144 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřipustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008846

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2425

Podatel | **BACOVSKÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0987YHK

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 3 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008861

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2425

Podatel | **BACOVSKÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0987YHK

Lokalita | 226, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Jako vlastníci pozemků v katastrálním území Horní Počernice: č. parcel 4377/18, 4377/8, 4378/2, 4377/1, 4378/4, nesouhlasíme se zařazením těchto pozemků v rámci návrhu připravovaného METROPOLITNÍHO PLÁNU (dále i „MP“) Hlavním městem Prahou do kategorie ploch – nezastavitelná, transformační, rekreační. Navrhované zařazení těchto/našich pozemků nereflektuje na současnou situaci v daném území. Navrhovaný MP pouze „kopíruje“ situaci, která se datuje desetiletí zpět, kdy předmětné území s uvedenými parcelami a jeho okolí mělo zcela jinou podobu. Za uplynulé dekády se celá čtvrť změnila. Předkládaný návrh METROPOLITNÍHO PLÁNU v daném území vůbec nereflektuje a nezohledňuje současnou urbanistickou situaci, kdy se za desetiletí celkově změnilo území, kde se dotčené, shora uvedené pozemky nachází. Území má zcela nový charakter, a to charakter vilové čtvrti.

Pozn.: Je na místě uvést, že v současnosti je podána majiteli dotčených pozemků žádost na změnu územního plánu na MČ Praha 20, č.j. MCP20029691/2021. požadovaná změna je úplně v souladu s již provedenými změnami v daném území na okolních pozemcích, a to na zastavitelné plochy (pozemky sousedící se shora uvedenými parcelami byly ve stejném režimu/zařazení, SO 1,3. Sousedící parcely byly převedeny na zastavitelné plochy, obytné a již zastavěné jsou. Navíc tyto žádosti o změnu byly podány později, než žádosti některých níže uvedených vlastníků předmětných pozemků).

Předkládaný návrh METROPOLITNÍHO PLÁNU pro předmětné území z hlediska urbanistického, funkčního ale i praktického (vybudovaný kanalizační řad přes území vlastníků uvedených parcel, nebo v jejich sousedství, plánovaná komunikace přes území vlastníků, již provedené stavby na sousedních pozemcích atd.), nejen že nezohledňují současný stav, ale vlastníky pozemků parcelních č. 4377/18, 4377/8, 4378/2, 4377/1, 4378/4 navrhované řešení poškozují.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem, současné situaci v daném území, vlastníci vyjmenovaných parcel s navrhovaným METROPOLITNÍM PLÁNEM pro území na parcelách č. 4377/18, 4377/8, 4378/2, 4377/1, 4378/4 v KÚ Horní Počernice nesouhlasí. Pro dané území zahrnující uvedená parcelní čísla žádají změnu tohoto území v souladu s již provedenými okolními změnami a zahrnutí uvedených parcel v tomto území v rámci METROPOLITNÍHO PLÁNU, do zóny obytné.

Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatelů: Současné využití plochy/pozemku (podle platného územního plánu/podle evidence v katastru nemovitosti): 4377/18 - orná půda SO 1,3, 4377/8 - orná půda SO 1,3, 4378/2 - trvalý travní porost, 4377/1 - orná půda SO 1,3, 4378/4 - trvalý travní porost.

Odůvodnění

Důvody pro změny v územním plánu:

Na pozemcích vlastníků uvedených parcel č. č. 4377/18, 4377/8, 4378/2, 4377/1, 4378/4 je jejich majiteli plánována výstavba samotných rodinných domů se zahradami, tak jak je již provedena výstavba na okolních pozemcích, na kterou jimi žádaná změna také plynule navazuje. Vlastníci změnu území žádají zcela legitimně. Právě s ohledem na změny v nedávném minulosti provedené na sousedních pozemcích (dnes označených pod č. 4377/87, 4377/80, 4377/88, 4377/11, 4377/89, 4377/98, 437/94, 437/78, 4377/95) na zónu obytnou. Na pozemcích vlastníků je možnost připojení na elektrickou energii a vodovod, V rámci společného záměru vlastníků shora uvedených dotčených pozemků je plánována výstavba jednotlivých rodinných domů, jejichž rozmístění v daném území (zakresleno ve studii přiložené k žádosti na změnu územního plánu podané na MČ Praha 20, č.j. MCP20029691/2021) bude plynule navazovat na současnou zástavbu. Likvidace odpadních vod bude zajištěna napojením na kanalizační řad, který probíhá buď v přímém sousedství dotčených pozemků, nebo přímo na nich, neboť tento řad vybudován i za jejich účasti v podobě souhlasu s jeho uskutečněním. Záměr vlastníků předmětných pozemků: Výstavba rodinných domů se zahradou. Požadované zařazení předmětné plochy: plocha bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské (BV). Na základě shora uvedených skutečností je vlastníky požadováno – změna plochy na OB.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Požadavku nebude vyhověno. Metropolitní plán v označeném místě navazuje na regulaci ploch předchozím ÚP v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Předchozí ÚP zde vymezil plochy OB-A a DO1,3, což odpovídá i Metropolitnímu plánu. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41). Evidovaný podnět na změnu ÚP P 105/2023 byl neschválen ZHMP. Dotčené území je součástí PP Klánovice-Čihadla.

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

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

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle

§ 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

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

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

a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

ID 3008847

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2426

Podatel | **FELCMANOVÁ LIBUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XND3J

Lokalita | 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka zásadní k navýšení koeficientu zastavěnosti z B na D

Na předmětných pozemcích k.ú. Praha - Kunratice pozemky č. 1433/10, 1433/11, 1433/12, 1433/13 byl změněn - navýšen **koeficient zastavěnosti z B na D.**

Odůvodnění

Výše uvedené pozemky se nacházejí v těsné blízkosti biokoridoru Kunratického potoka a jsou evidovány jako povodňové území. V této lokalitě nebyla vzhledem k povodňovému území a navážce na mokřady dříve umožněna výstavba. Zvýšením koeficientu zastavěnosti plánovanou výstavbou se nenávratně ničí Unikátní biokoridor Kunratického potoka (v oblasti se vyskytují druhy chráněných ptáků - ledňáček říční, slavík obecný, pravidelné zálety - čáp černý) a dále plánovanou výstavbou developerského projektu "Vily Dřevnická" (aktuálně účelově rozděleno) je pravděpodobná změna povodňového pásma a tím i ohrožení okolní zástavby zvláště přilehlých nemovitostí v ul. Dřevnická, Labská, Úhlavská. Již nyní při deštích vzhledem ke spádu ulic není možný zmiňovanými ulicemi pěší průchod, nadto není zajištěn ani dostatečný odtok nahromaděné vody. Přes veškeré písemné požadavky občanů na Městskou část Praha Kunratice ve výše uvedené věci, jsme neobdrželi žádná stanoviska a zdůvodnění obhajoby změny koeficientu ze strany městské části. Zejména byl požadován nezávislý hydrogeologický posudek, dopadová studie na širší okolí v důsledku změny uložení koryta potoka, navýšení úrovně dotčených pozemků a zejména navýšení koeficientu zastavěnosti. Z vedených řízení se mohu domnívat, že činnost městské části při řízení ve věci navýšení koeficientu zastavěnosti jednoznačně upřednostnila zájmy developera nad zájmy stávajících občanů a její úloha nebyla v této

věci nestranná, jak vyplynulo z veřejných jednání k této problematice. Tyto tzv. úpravy zcela obchází veřejnost, která nemá žádnou možnost se k nim vyjádřit a připomínkování změn územního plánu tak ztrácí jakoukoliv relevanci. Rovněž upozorňuji na povinnost orgánů veřejné správy přispívat k udržitelnosti planety a dovoluji se odkázat na celou řadu mezinárodních strategických dokumentů, k nimž se přihlásila vláda ČR, stejně tak jako dokumentů na národní úrovni. Ze Státní politiky životního prostředí České republiky 2030 s výhledem do 2050 si dovoluji citovat; „Česká republika poskytuje svým občanům bezpečné, zdravé a resilientní životní prostředí, které umožní kvalitní život i budoucím generacím. Společnost i hospodářství se přizpůsobily změně klimatu, využívají co nejméně neobnovitelných přírodních zdrojů a nebezpečných látek, naopak široce využívají druhotné suroviny a bezemisní energii. Udržitelné využívání krajiny a biologická rozmanitost jsou vnímány jako jeden ze základů kvalitního života a přispívají ke zmírnění projevů změny klimatu. Česká republika dodržuje mezinárodní dohody a svým působením přispívá k celosvětové ochraně životního prostředí a udržitelnému rozvoji“.

Při schvalování Metropolitního plánu berte zmiňovanou strategii v potaz, zejména kapitulu 3. Příroda a krajina, 3.1 Ekologicky funkční krajina a 3.2 Zachování biodiverzity, přírodních a krajinných hodnot. Upozorňuji, že v katastru Kunratic máme jako občané již celou řadu negativních zkušeností, uvádím jednu za všechny - výstavba OC Kunratice, Auto Jarov a další na pramenech, z nichž byl zásobován vodou rybník Ohrada, v důsledku čehož je rybník dopouštěn z vodovodního řádu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vymezení stavebních bloků se zahradami na dotčených pozemcích je v kontinuitě s ÚP SÚ, kde je vymezena funkční plocha OB-D (čistě obytné) a ZMK (zeleň městská a krajinná). Ve stavebních blocích, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad je informativní.

Námítka

ID 3008850

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2429

Podatel | **PROVAZNÍK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9I9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu

plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008851

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2429

Podatel | **PROVAZNÍK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9I9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**2. Námítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.**

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3, textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně-diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové-hranice Kobce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008852

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2429

Podatel | **PROVAZNÍK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9I9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**3. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008853

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2429

Podatel | **PROVAZNÍK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9I9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**4. Námítka nepřípustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.**

Při pořizování MPP došlo k nepřípustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námitkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3008854

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2429

Podatel | **PROVAZNÍK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9I9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**5. Námitka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.**

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3008855

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2429

Podatel | **PROVAZNÍK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9I9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**6. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.**

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)" a „zahradní město (06)"), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správních úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3008856

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2429

Podatel | **PROVAZNÍK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9I9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**7. Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků.**

Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vyzorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3008857

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2429

Podatel | **PROVAZNÍK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9I9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

8. Námitka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námitka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008858

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2429

Podatel | **PROVAZNÍK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9I9

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

9. Námítka neproporcionálního zásahu MPP do práv stěžovatele.

Návrh MPP mění pozemek stěžovatele, který je dosud územní rezervou na pole a jinou plochu přírodě blízkou

- Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn, a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž s platnou právní úpravu ve smyslu § 102 stavebního zákona.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra

využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti

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

Námítka

ID 3008859

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2430

Podatel | **PELANTOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0988K86

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňuje 6 fyzických osob - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008860

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2430

Podatel | **PELANTOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0988K86

Lokalita | 935

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Pozemky parc.č. **2375/7, 2375/6 a 2375/8** v k.ú. Kunratice

Jako vlastníci dotčených pozemků a to i s ohledem na využití pozemků sousedních, zejména ve vlastnictví hl. m. Prahy, doporučujeme a navrhujeme vymezené území z lokality 935/Písnice-Šeberov, připojit k lokalitám 266/Kunratice a 668/Sapa.

Vzhledem k budoucímu plánovanému rozdělení předmětného území komunikací obchvatu, navrhujeme začlenit takto vzniklou jihozápadní část pozemků, jako rozvojovou, do souboru transformačních ploch 415/668/4074 lokality SAPA. Tak dojde zároveň i k nápravě chybného vymezení již zastavěného území, které dle stávající dokumentace zahrnuje i některé plochy v současnosti nezastavěné.

Druhou, severovýchodní část navrhujeme přiřadit k transformační rozvojové ploše s obytným využitím 413/266/269 v lokalitě 266/Kunratice. Čímž by vznikl jednotný celek mezi ulicí Vídeňská a lokalitou SAPA a pro Magistrát hl.m. Prahy možnost využití svých pozemků ke stavbě v blízkosti konečné metra D (třeba bytových domů, kterých je v dané lokalitě opravdu málo).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl

konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - plocha ZMK a CSZ.

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

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

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

v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

Námítka

ID 3008864

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2431

Podatel | **RAUTENKRANC VENDULA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LDL0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu

plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3008866

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2431

Podatel | **RAUTENKRANC VENDULA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LDL0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**2. Námitka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.**

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008878

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2431

Podatel | **RAUTENKRANC VENDULA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LDL0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**3. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina, Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008880

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2431

Podatel | **RAUTENKRANC VENDULA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LDL0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**4. Námítka nepřípustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.**

Při pořizování MPP došlo k nepřípustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námítkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3008881

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2431

Podatel | **RAUTENKRANC VENDULA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LDL0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**5. Námitka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.**

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může – li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3008883

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2431

Podatel | **RAUTENKRANC VENDULA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LDL0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**6. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.**

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3008885

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2431

Podatel | **RAUTENKRANC VENDULA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LDL0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**7. Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků.**

Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vypočítat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008894

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2431

Podatel | **RAUTENKRANC VENDULA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LDL0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

8. Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008869

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2432

Podatel | **SEDLÁČEK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YA2YL

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008870

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2432

Podatel | **SEDLÁČEK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YA2YL

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu**

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou;

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

Odůvodnění: TEXTOVÁ ČÁST, Soubory krycích listů odůvodnění - 604 / Letiště Václava Havla Z(08) P [S] - přesnější, pravdivá specifikace lokality

Pod hlavičkou „ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVU LOKALITY“ a „II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY“

A) Je kapitola „Odůvodnění zastavitelnosti“ s textem:

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně areál Letiště, který je součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021. Pro ochranu a příp. rozvoj areálu a pro využití potenciálu v přidružených plochách vyplývajících z přímého napojení na různé módy dopravy zde Metropolitní plán vymezuje zastavitelnou stavební lokalitu.

Zde žádáme o doplnění textu : *Tato lokalita zahrnuje i ulici „U letiště“ s rodinnými domy, určeným k trvalému bydlení.*

B) Je kapitola „Odůvodnění způsobu využití“ s textem;

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. V lokalitě převažují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města. Lokalita je tvořena zejména plochami letiště, nebezpečné plochy s vegetací jsou zde převážně plochami doplňkovými a slouží především k zajištění jeho provozu....

Zde žádáme o doplnění textu: *Tato lokalita zahrnuje i obytné rodinné domy v ulici U letiště, které jsou určeny a užívány k trvalému bydlení nepřetržitě od svého postavení za 1. republiky.*

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Znění cílového charakteru v krycím listu příslušné lokality nebude doplněno. Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat dle čl. 61 odst. 7 textové části. Možnost rozvoje bydlení (nad rámec limitů v čl. 61 odst. 7) nebyla s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnocena jako převažující zájem.

Námitka

ID 3008873

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2432

Podatel | **SEDLÁČEK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N7JWB

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008882

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2432

Podatel | **SEDLÁČEK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N7JWB

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu**

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou: Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

Odůvodnění: **Zařazení lokality do zastavitelné transformační plochy s produkčním využitím II požadavek na zachování statusu „OBYTNÉ“.**

číslo popisné 531 v ulici U letiště, Praha 6 a zahrady, katastrální číslo 2511 a 2512, kat. území Ruzyně (okres Hlavní město Praha);729710.

Nesouhlasíme se zařazením naší lokality a nemovitosti do „Zastavitelné transformační plochy s produkčním využitím“.

Požadujeme zachování statusu „OBYTNÉ“, který je zde trvale určen a užíván od postavení našeho domu v meziválečném období.

Tímto krokem je nemovitost znehodnocována a je Letišti Václava Havla Praha umožněno neřešit dopady paralelní dráhy na v místě trvale bydlící obyvatele.

Pro vyřešení navrhujeme zařadit obytné nemovitosti v lokalitě do kategorie obytná „SAMOTA“ nebo provést „INDIVIDUELNÍ REGULATIV“ Případně jiným vhodným způsobem potvrdit trvalé obývání lokality.

Budeme-li „OBYTNÍ“, musí Letiště řešit dopady výstavby a provozu paralelní dráhy na obyvatele lokality. Může být oprávněně požadováno, aby Letiště jednalo s majiteli o dalším osudu lokality a o případných výkupech nebo náhradách.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dotčené pozemky parcelní číslo 2511 a 2512, kat. území Ruzyně nejsou vymezeny jako zastavitelná transformační plocha s produkčním využitím. Jsou ve stabilizovaném území, zasahuje na ně koridor dopravní infrastruktury (návrh).

K vymezení transformační plochy produkční 411/604/2236: Pro vymezení samoty v případě již existujících staveb nebyly shledány důvody, neboť samota je čl. 91 odst. 1 definována jako rozlohou málo významná plocha zastavěného území v otevřené krajině, ve které se nachází zastavěný stavební pozemek. V daném případě nejde o pozemek v otevřené krajině. Na existenci stávajících rodinných domů MPP nic nemění. Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat v souladu s čl. 61 odst. 7 textové části. Změna způsobu využití území a možnost rozvoje bydlení nad rámec limitů dle čl. 61 odst. 7 nebyla s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnocena jako převažující zájem. Z hlediska ochrany před hlukem či kompenzací ze strany provozovatele letiště je podstatné, že jde o stavbu rodinného domu zapsanou v KN, jde tedy o chráněnou stavbu ve smyslu § 30 a § 31 zákona o ochraně veřejného zdraví, regulace budoucího využití v územním plánu z tohoto hlediska není relevantní.

Námitka

ID 3008886

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2432

Podatel | **SEDLÁČEK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N7JJ4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008895

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2432

Podatel | **SEDLÁČEK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N7JJ4

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu**

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

Odůvodnění: Zábor ZPF/PUPFL

Jsme majitelé domu číslo popisné 531 v ulici U letiště a zahrady, katastrální číslo 2511 a 2512, kat. území Ruzyně (okres Hlavní město Praha);729710.

Nesouhlasíme se zábory ZFP a PUPFL a jakýmkoli jinými zábory v uvedeném území. (Uvedeny v „Grafické části odůvodnění“, jako ; 003 Výkres vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL a na dalších výkresech jako například: 14.01.01, 14.01.05, 14.01.11, 14.01.13,

14.01.16, 14.01.18, 14.01.19) Pozemek - zahrada přináleží k domu určenému k trvalému bydlení, je součástí nemovitosti a je užívána vlastníky, v souvislosti s chodem domu a životem obyvatel. Zábor hrubě omezuje tyto potřeby a základní vlastnická práva majitele.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat v souladu s čl. 61 odst. 7 textové části. Změna způsobu využití území a možnost rozvoje bydlení nad rámec limitů dle čl. 61 odst. 7 nebyly s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnoceny jako převažující zájem.

Námítka

ID 3008899

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2432

Podatel | **SEDLÁČEK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N7JI9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008907

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2432

Podatel | **SEDLÁČEK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N7JI9

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření**Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu**

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

**Odůvodnění - Bližší a přesnější specifikování lokality
411/604/2236 - zastavitelná transformační, s produkčním
využitím.**

Jsme majitelé domu číslo popisné 531 v ulici U letiště a zahrady, katastrální číslo 2511 a 2512, kat. území Ruzyně (okres Hlavní město Praha);729710.

V textové části - příloha č. 1 odůvodnění - Soubory krycích listů odůvodnění

Žádáme o reflektování skutečnosti, že Letiště Václava Havla Praha bude stavět „Zkrácenou“ paralelní dráhu, která nepřekročí ulici „K Letišti“, spojující Terminál 3 s Terminály 1 a 2.

Proto žádáme, aby „Zastavitelná transformační plocha s produkčním využitím“ nezahrnovala ulici U letiště s jejími obytnými domy a zahradami. Majitelé zde situovaných nemovitostí jsou umístěním do těchto nově formovaných ploch masivně znevýhodňováni, až perzekuováni, a to trvale po dobu nedohlednutelných desetiletí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dotčené pozemky parcelní číslo 2511 a 2512, kat. území Ruzyně leží mimo transformační plochu produkční 411/604/2236. Leží ve stabilizované ploše, zasahuje na ně koridor dopravní infrastruktury (návrh).

MPP vymezuje koridor pro paralelní dráhu v souladu s nadřazenou dokumentací a v dostatečném rozsahu pro realizaci celého záměru včetně některých souvisejících úprav. Areál letiště bude výrazně rozšířen a s tímto rozšířením se pojí i stanovené využití transformačních ploch. Výstavba infrastruktury probíhá dle řádně projednaných a posouzených územně plánovacích dokumentací.

Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat v souladu s čl. 61 odst. 7 textové části. Změna způsobu využití území a možnost rozvoje bydlení nad rámec limitů dle čl. 61 odst. 7 nebyla s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnocena jako převažující zájem.

Námítka

ID 3008912

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2432

Podatel | **SEDLÁČEK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N7JVG

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008913

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2432

Podatel | **SEDLÁČEK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N7JVG

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření**Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu**

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

Odůvodnění: Délka paralelní dráhy a šířka ochranného pásma - Letiště Václava Havla Praha.

Jsme majitelé domu číslo popisné 531 v ulici U letiště, Praha 6 a zahrady, katastrální číslo 2511 a 2512, kat. území Ruzyně (okres Hlavní město Praha), 729710.

Nesouhlasíme s rozšířením šířky ochranného pásma plánované paralelní vzletně přistávací dráhy 06R/24L na širší, (možnost posunu osy dráhy vpravo, vlevo) než je uváděno ve vlastních plánech Letiště V.H. Praha.

Nesouhlasíme se zachováním prvotně prezentované „dlouhé“ paralelní dráhy na Metropolitním plánu. Letiště bude stavět „krátkou“ variantu dráhy jejíž práh 24L nepřekročí spojovací silnici „K Letišti“ mezi Terminálem 3 a Terminály 1 a 2 .

Žádám o uvedení v Metropol. plánu nyní veřejně prezentované rozměry paralelní dráhy a její situování v terénu dle současné dokumentace Letiště Václava Havla Praha. (Sjednotit plány Letiště s Metropol. plánem) Tyto plány Letiště jsou veřejně prezentovány a Metropolitní plán s touto dokumentací nekoresponduje.

Navrhovaný stav v MP bude zbytečně omezovat práva majitelů nemovitostí dotčených tímto stavem na mnoho desetiletí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

Koridor je vymezen v nadřazené dokumentaci (PÚR a ZÚR) a Metropolitní plán jej v souladu vymezuje a zpřesňuje. Nová dráha je dostatečně ve všech úrovních dokumentací odůvodněna a zároveň posouzena s ohledem na životní prostředí. Na základě požadavků dotčených orgánů, které vycházejí z detailnějšího prověření staveb a provozu letiště a z odborných diskuzí nad budoucím provozem letiště, vymezuje Metropolitní plán dnes využívanou příčnou dráhu po zprovoznění nové dráhy ke zrušení. Koridor je vymezen širší než samotná stavba a obsahuje i stavby související.

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

Námitka

ID 3008900

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2441

Podatel | **MARTINČA IVAN**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985LNZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Švehlovi navýšení výškové regulativu Chvalka

Vyjádření

Účastník zastupuje 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008902

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2441

Podatel | **MARTINČA IVAN**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985LNZ

Lokalita | 380

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

navýšení výškové regulativu Chvalka

Změnit výškovou hladinu na 3 (navrhovaná je 2).

Odůvodnění

Plocha přímo navazuje na sousední 3 bytové domy a 4 patrech (3 plné a 4-té ustupující) a je na úpatí svahu, která vytváří nerušivou kontinuitu objektů pro bydlení na tomto svahu.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Rozmezí podlažnosti v dotčené ploše výškové regulace bude navýšeno na 3 (tzn. 1-3 RNP). Výšková regulace tak bude v souladu s okolím, kde se již nacházejí budovy o výšce 3 RNP. V dosavadním ÚP SÚ je vymezena plocha k zastavění OV-D.

Námitka

ID 3008908

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2441

Podatel | **MARTINČA IVAN**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985LVV

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Vystydovi úprava pozemku 4279/14 Nad Palečkem

Vyjádření

Účastník zastupuje 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námitka

ID 3008910

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2441

Podatel | **MARTINČA IVAN**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985LVV

Lokalita | 947

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

úprava pozemku 4279/14 Nad Palečkem

Pozemek č. 4279/14 (5550 m²) je podél ul. Jeřická. Požadujeme přesunutí z lokality 947 Horní Počernice - Klánovice do lokality 177 Nad Palečkem pod transformační plochu 413//177/2348. Tato plocha zasahuje taky do lokality 380 Horní Počernice.

Odůvodnění

Začlenění plochy pozemku 4279/14 pod suchý poldr neodpovídá charakteru v místě. Ulice Jeřická bude použita pod alternativní napojení severního příjezdu podél D11 k napojení k MÚK Beranka. Označení této plochy pod transformační plochu umožní širší využití pro dopravní řešení, které bude spojeno s obsluhou této transformační plochy (413/177/2348) nebo MÚK Beranka napojení.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený

zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Dle dosavadního ÚP SÚ je dotčený pozemek součástí nezastavitelného území, plocha ZMK (v územní rezervě plocha VOP). V návrhu MPP je uvedený pozemek navíc částečně dotčen vymezením poldru a související VPS. Poldry jsou v MPP vymezeny na základě podkladů předaných z OCP MHMP nebo Povodí Vltavy, případně vycházejí z nadřazené dokumentace nebo podrobných studií.

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

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

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

zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

ID 3008917

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2441

Podatel | **MARTINČA IVAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985LVV

Lokalita | 380, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Vystydovi úprava pozemků 4399/2 a 4408/24

Vyjádření

úprava pozemků 4399/2 a 4408/24

Pozemek 4399/2 (4.149 m²) a 4408/24 (1063 m²) tvoří spojený pás , který je horní pás pozemků nad roklí. Požadujeme vyjmutí z lokality 901 Kyje - Horní Počernice a přeřazení do lokality 380 Horní Počernice a to k transformační ploše 415/380/4011. Další pozemek 4396/5, který je v rokli je zařazen správně a souhlasíme.

Odůvodnění

Pozemek 4399/2 (4.149 m²) a 4408/24 (1063 m²) tvoří spojený pás nad roklí v rovinaté části. Logicky navazují k části bydlení v ulici v Javorech. Posunutí hranice na úroveň jižní strany hranice těchto pozemků nemá negativní dopad na chráněné území v rokli. Další pozemek 4396/5, který je v rokli je zařazen správně a souhlasíme.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Z důvodu nevhodného rozšiřování struktury, který by vedl k vytvoření druhé řady domů vyžadující další obslužnou komunikaci na hraně zmíněné rokle. V ÚP SÚ se jedná o plochy ZMK, MPP tedy udržuje právní kontinuitu v tomto území. Na připomínkovaném území byly v minulosti pořizovány dvě změny ÚP SÚ za účelem rozšíření plochy OB, ukončeny neschválením zadání.

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

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

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

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

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

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

Námítka

ID 3008923

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2441

Podatel | **MARTINČA IVAN**

Zastupuje | 1 PO, 5 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985NOG

Identifikátor podání Portálu Pražana | hzc98geq

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Areál statku K Placinám - Klánovice Špačkov

Vyjádření

Účastník zastupuje 6 fyzických osob - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008924

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2441

Podatel | **MARTINČA IVAN**

Zastupuje | 1 PO, 5 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985NOG

Identifikátor podání Portálu Pražana | hzc98geq

Lokalita | 947, 900

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Areál statku K Placinám - Klánovice Špačkovi

Vyjádření

Areál statku K Placinám - Klánovice

Jedná se o areál statku s objekty na bydlení a vlastní nádrží a příjezdovou komunikací, který kdysi sloužil pro hospodaření na rozsáhlých pozemcích lokality K Placinám. Požadujeme plochu zachovat jako transformační pro produkci a bydlení.

Odůvodnění

Areál statku je v dezolátním stavu a vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci. Stávající komunikace s makadamovým povrchem je využívána jako přístup do Klánovického lesa, ale je zároveň jediným přístupem k areálu. Areál požadujeme zachovat s jeho původní funkcí produkce a bydlení. V rámci prvního kola připomínek k Metropolitnímu plánu jsme ještě požadovali pro zarovnání plochy přidat část pozemku 4120/1 (51998 m²) v rozsahu 4626 m² k areálu pro jeho zarovnání. Je to hlavně z důvodu vytvoření prostoru pro dopravní napojení v dostatečné vzdálenosti od hranice chráněného území Klánovického lesa.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

MPP vymezuje statek jako samotu. Samota je rozlohou málo významná plocha zastavěného území v otevřené krajině, ve které se nachází zastavěný stavební pozemek. V samotách je přípustné provádět změny dokončených staveb a umisťovat vedlejší stavby dle čl. 91 MPP. Rekonstrukce statku tak není MPP vyloučena. Hranici zastavěného území Metropolitní plán vymezuje postupem upraveným ve stavebním zákoně.

Na pozemku se nachází prvek ÚSES vymezený podle plánu místního ÚSES. Nebyl prokázán dostatečný veřejný zájem na rozšíření zastavitelnosti, který by na tomto území převyšoval ochranu otevřené krajiny a ÚSES.

Evidujeme neschválený podnět P42/2020 týkající se sousedního pozemku a neschválený obdobný podnět P42/2020 změnu ÚP SÚ na rozšíření plochy funkčního využití OB. Území je součástí PP Klánovice-Čihadla.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným

principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

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

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

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších

předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008930

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2441

Podatel | **MARTINČA IVAN**

Zastupuje | 1 PO, 5 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985NOG

Identifikátor podání Portálu Pražana | hzc98geq

Lokalita | 947, 900

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Revitalizace areálu VELAZ

Vyjádření

Revitalizace areálu VELAZ

Pozemky 4284/1 až 4284/23 jsou součástí bývalého průmyslového areálu VELAZ vymezeného ulicemi Božanovská a ke Xaverovu. Tento areál je nesprávně zařazen do území 947 Horní Počernice - Klánovice a správně patří do území 624 Xaverov. Vyznačení zelených ploch a zastavitelných ploch neodpovídá původnímu vyznačení v návrhu Metropolitního plánu. Žádáme celé území areálu označit jako transformační plochu zastavitelnou s výškovou hladinou 2. Na tento areál z důvodu jeho revitalizace probíhá samostatné změnové řízení ÚP HMP č. 420/2019 s názvem "Revitalizace areálu VELAZ" na funkci bydlení a služeb, které respektuje stávající míru zastavitelnosti a zeleně. Areál je součástí dalších pozemků a staveb patřících Rodině Š. (LV 2459), nebo společnosti M. (LV č.6677), kterou vlastní rodina Š. taky a L. Č.

Odůvodnění

Areál je v procesu jeho Revitalizace z průmyslového areálu na smíšenou funkci SV-C. V původním ÚP bylo nesprávně vymezeno rozsah zastavitelných ploch a ploch zeleně (ZMK) přes existující komunikace a stavby. 1. návrh Metropolitního plánu tuto nesrovnalost částečně řešil. S MČ Praha 20 proběhl proces pasportizace a taky projednání budoucí podoby Revitalizovaného areálu v rámci podnětu (změny) 420/2019. Součástí této změny je zachování výškové hladiny 2+ a dobudování infrastruktury (obnova staré ČOV), která je v majetku žadatelů. S Městskou částí Praha 20 probíhá celý proces úpravy celého území Xaverova (624), které ke stávající funkci zastavitelného území s areály produkce doplňuje bydlení, rekreaci, sport a služby.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude zapracována pořizovaná Z 3800. Hranice lokalit bude upravena.

Námítka

ID 3008944

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2441

Podatel | **MARTINČA IVAN**

Zastupuje | 1 PO, 5 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985NOG

Identifikátor podání Portálu Pražana | hzc98geq

Lokalita | 624

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

Xaverov doplnění rozsahu území a cílového charakteru

Rozšířit cílový charakter lokality o sportovní plochy, rekreaci, bydlení a služby. Lokalita 624 Xaverov zahrnuje cca 100 ha a má vlastní technickou infrastrukturu (ČOV, voda, plyn, elektřina) a stávající dopravní infrastrukturu včetně nově budované (MÚK Beranka a VRT). V území probíhají úpravy ÚP po Dohodě s Městskou částí Horní Počernice a dominantním vlastníkem pozemků. Lokalita byla v minulosti budována baronem Š. jako ucelený logický celek a rodina Š. ve spolupráci s MČ Praha 20 na potřeby v území navazuje. Sportovní plocha pro výběh koní - pozemek 4225/4, která patří k Hřebčínu a je omylem v lokalitě 947 má být upravena pro potřeby možnosti realizace sportovního areálu pro Městskou část Praha 20 (viz příloha) včetně pásu plochy pro bydlení a služby podél ulice Božanovské. Další nesoulad je v umístění ČOV, která je značkou umístěna v místě, které neodpovídá výškovému reliéfu a má být umístěna v nejnižším místě (pozemky 4304/2, 4304/9 a 4294/2), kde je stávající ČOV. Další doplnění je plocha části pozemků 4212/1 a 4212/4 v rozsahu 9689 m² s výškovou hladinou 2 určenou pro individuální bydlení (viz příloha). Navrhujeme zmíněné plochy uvést jako transformační pro stávající vývoj v celé lokalitě Xaverova. Plochu pozemku 4210/1 je v stávajícím ÚP určena na funkci SP, kterou Metropolitní plán zachovává ale v její jižní části stanovuje výškovou hladinu 2, co je špatně. Požadujeme výškovou hladinu 4. Pro stavbu sportovní haly pro míčové sporty je to nezbytné.

Odůvodnění

Rozhraní lokality je nelogicky zúženo pouze na 3 malé lokality vytržené z kontextu Xaverova a tomu odpovídá i cílové nastavení lokality. Lokalita má být vymezena ulicí Ve žlábku po obou stranách,

ulici Božanovská v úseku po ulici Ke Xaverovu (most přes dálnici), kde začíná lokalita Svěpravic a dálnicí D11. K Hřebčínu Xaverov patří plocha před ním - pozemek 4225/4 o velikosti 16,3 ha a taky plochy podél ulice Božanovská. Hřebčín Xaverov není jenom produkční plochou, ale taky má část určenou na bydlení včetně historické vily pana barona Š. Podél ulice Ve žlábku jsou rodinné domy. Do území patří taky areál VELAŽ (viz samostatná námitka). Plocha části pozemků 4212/1 a 4212/4 v rozsahu 9689 m² s výškovou hladinou 2 určenou pro individuální bydlení je plocha, která vznikne mezi areálem Big box-u a stavbou VRT, která ji oddělí od sousední chráněného území Klánovického lesa a bez úpravy plochy k transformaci je tento pozemek znehodnocen.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude zapracována Z 3740 (P 3/2022) s korekcí - nutno respektovat ochranné pásmo PP Klánovický les (týká se č. parc. 4212/1 a 4, k.ú. Horní Počernice), tzn. podél ul. Božanovské směrem k ul. Ve žlábku budou vymezeny zastavitelná R plocha s obytným využitím a zastavitelná R plocha s rekreačním využitím - plocha určená pro rekreační vybavenost, jižně od plošně vymezeného návrhu rekreační vybavenosti 800/62482188 bude vymezena zastavitelná R plocha s obytným využitím. Pro tyto TR plochy obytné bude stanovena podmíněnost plánovací smlouvou, která bude vztažena i na nově vymezenou T plochu obytnou (zapracování Z 3800). Ve vazbě na Z 3740 a Z 3800 bude upravena hranice lokalit - redukce lokality 624 na vlastní areál bývalé drůbežárny a menší produkční plochu při ul. Olomoucká a vymezení nové zastavitelné, transformační, obytné lokality s heterogenní strukturou. Dojde tak i ke změně využití původní R plochy produkční v jižní části původní lokality 624 na obytnou. Stávající ČOV se nachází na pozemcích uvedených v námitce, což je v souladu se zákresem dle Z03: ČOV stav, ke zrušení. Jihovýchodně od uvedené ČOV MPP vymezuje grafickou značku Čerpací stanice odpadových vod - návrh. Ad navýšení VR pro stavbu sportovní haly: nebude vyhověno, regulativ výškové regulace stanovuje rozsah maximálního počtu nadzemních podlaží, nikoliv hodnoty v metrech.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v daném ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve

stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

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

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

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

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

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

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska

celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008901

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2442

Podatel | **Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P74L

Lokalita | 667, 265

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Typ a předmět připomínky

Námítka - proti omezení výškové zastavitelnosti v části lokality 667/Ústavy AV v Kunraticích

Vymezení území dotčeného námitkou

Lokalita 667/Ústavy AV v Kunraticích

vymezení území ve výkresu Z02 Hlavní výkres struktury

Vymezení nemovitostí připomínkujícího dotčených námitkou

Praha 4, k. ú. Krč, [727598], nemovitosti zapsané na listu vlastnictví LV 8430,

Praha 4, k. ú. Libuš [728390], nemovitosti zapsané na listu vlastnictví LV 1669.

Co je navrhováno

zvýšení přípustného rozmezí podlažnosti ve vymezeném území na úroveň 6

navrhovaná úprava ve výkresu 503 Schéma výškové regulace

Odůvodnění

Návrh určuje rozmezí podlažnosti pro plochy s pozemky připomínkujícího na úrovni 2 resp. 4. Tato úroveň je pro případné stavební úpravy stávajících budov či budoucí výstavbu nových objektů připomínkujícího nebo jiných pracovišť Akademie věd ČR nedostačující.

Připomínkující je veřejná výzkumná instituce s úkolem zajišťovat infrastrukturu pro Akademii věd ČR a její pracoviště, součástí této činnosti je mj. správa a základní údržba nemovitostí. Připomínkující je tak vlastníkem pozemků, které jsou Akademií věd ČR v dlouhodobém horizontu určeny pro budoucí rozvoj jejích pracovišť.

Zvýšení přípustného rozmezí podlažnosti umožní větší variabilitu jak při úpravách stávajících budov, tak při navrhování případných nových objektů. Tím bude umožněno i kvalitnější architektonické celkové řešení daného prostoru včetně pozitivního vlivu na zvýšení plochy zeleně v lokalitě.

Zvýšení přípustného rozmezí podlažnosti nebude mít nepříznivý vliv na okolní zástavbu, protože z větší části jde o plochy uvnitř areálu výzkumných pracovišť Akademie věd. Od zbývajících obytné zástavby bude dotčená plocha oddělena sousedním zeleným pásem parku místního charakteru, lokální park 123/265/2180 Louka Libuš, případná nová zástavba v území dotčeném námitkou tedy nebude narušovat výškově ani vizuálně jinou zástavbu. Umožnění intenzivnějšího využití území je rovněž v souladu s cíli Metropolitního plánu - rozvoj vnitřního potenciálu města a posilování subcenter.

Zvýšení přípustného rozmezí podlažnosti nebude mít nepříznivý vliv na dopravní zátěž. Lokalita je relativně dobře dopravně dostupná prostředky individuální i veřejné hromadné dopravy, navíc jsou v okolí navrženy kapacity pro posílení dopravní dostupnosti; pro veřejnou hromadnou dopravu nové zastávky metra trasy D Nové Dvory a Libuš, pro automobilovou dopravu pak nová přeložka Vídeňské ulice.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Budou upraveny čtverce výškové regulace na 6 RNP uvedené v zákresu podání s výjimkou jednoho čtverce výškové regulace na západním okraji areálu navazující na zástavbu rodinných domů, který bude upraven na hodnotu 3.

Námítka

ID 3011608

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2442

Podatel | **Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P75G

Lokalita | 652

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)****Typ a předmět připomínky**

Námítka - proti omezení výškové zastavitelnosti v areálu veřejných výzkumných institucí v lokalitě 652/Akademie věd II.

Vymezení území dotčeného námitkou

Lokalita 652/Akademie věd II.

Vymezení nemovitostí připomínkujícího dotčených námitkou

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví LV 728 v k. ú. Lysolaje [729931], obec Praha

Co je navrhováno

Zvýšení přípustného rozmezí podlažností ve vymezeném území na úroveň 6.

Odůvodnění

Odůvodnění

Návrh určuje v území vymezeném pro rozvoj vědecké infrastruktury České republiky rozmezí podlažností 2, resp. 4. Toto omezení na úrovni výšky rodinných domů je pro případný budoucí rozvoj na pozemcích připomínkujícího a bezprostředně navazujících pozemcích dalších ústavů Akademie věd ČR příliš omezující.

Připomínkující je veřejná výzkumná instituce s úkolem zajišťovat infrastrukturu pro Akademii věd ČR a její pracoviště, součástí této činnosti je mj. správa a základní údržba nemovitostí. Žadatel je tak vlastníkem pozemků, které jsou Akademií věd ČR v dlouhodobém horizontu určeny pro budoucí rozvoj jejich pracovišť.

Vymezená plocha pokrývá mimo jiné větší zatím nezastavěnou plochu v centrální části areálu výzkumných pracovišť Akademie věd ČR na pozemku připomínkujícího parc. č. 513/171. Na této ploše by v budoucnu mělo vzniknout nové pracoviště některého z ústavů akademie, případně stavby pro doplňující provozní potřeby areálu. Větší povolená výšková úroveň umožní větší variabilitu při navrhování nových budov a tím i kvalitnější architektonické celkové řešení v daném prostoru. Umožní realizaci větší podlahové plochy za současného zachování větší nezastavěné plochy mezi budovami ponechané pro zeleň.

Vzhledem k omezeným možnostem plošného rozvoje areálu pracovišť Akademie věd ČR je intenzivnější využití vnitřní plochy areálu jedinou možností rozšiřování a zkvalitňování jejich pracovních ploch. Větší míra využití stávajícího zastavěného území uvnitř města je v souladu s deklarovaným cílem Metropolitního plánu rozvoje vnitřního potenciálu města, je také v souladu s cílem navržených regulativů v lokalitě Akademie věd II., a to rozvíjení občanské vybavenosti.

Dále je nutno konstatovat, že přilehlý vzdělávací areál 653/Zemědělská univerzita má přípustně výškové rozmezí 6-8. Spolu s vyšší přípustnou mírou využití území uvnitř areálu pracovišť Akademie věd ČR dojde k posílení celé oblasti jako subcentra v duchu teze dostřednosti Metropolitního plánu.

Zvýšení přípustného rozmezí podlažnosti nebude mít nepříznivý vliv na dopravní zátěž v okolí, lokalita je poměrně dobře dopravně dostupná. Dále jsou v blízkosti navrženy další prvky pro posílení dopravní kapacity v území; pro veřejnou hromadnou dopravu nové tramvajová trasy Nádraží Podbaba - Suchdol, pro automobilovou dopravu pak napojení na Pražský okruh, budoucí nový úsek č. 518 Ruzyně-Suchdol.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Výšková regulace bude v jihovýchodním čtverci upravena na rozmezí podlažnosti 4 RNP.

Námítka

ID 3011645

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2442

Podatel | **Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P6WW

Lokalita | 648

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Typ a předmět připomínky

Námítka - proti omezení výškové zastavitelnosti v lokalitě 648/Akademie věd I.:

- v části areálu přiléhající stavební čarou k ulici Střelničná,
- v centrální části areálu při východní straně místního parku.

Vymezení území dotčeného námitkou

Lokalita 648/Akademie věd I.

Vymezení nemovitostí připomínkujícího dotčených námitkou

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví LV 13 v k. ú. Libeň [730891], obec Praha:

- pozemky parc. č. 4054/13 a 4054/14 v oblasti při ulici Střelničná,
- pozemky parc. č. 1333/4, 1333/67, 1333/68, 4064/13, 4064/26, 4065/5, 4065/6 a 4068 v oblasti podél východního okraje místního parku

Co je navrhováno

Zvýšení přípustného rozmezí podlažnosti ve vymezeném území na úroveň 8, resp. 6 takto:

- v oblasti přiléhající k ulici Střelničná na úroveň 8,

- v oblasti při východní straně místního parku na úroveň 6.

Odůvodnění

Odůvodnění

Návrh určuje pro plochy s pozemky připomínkujícího rozmezí podlažnosti 2, resp. 4. Tato úroveň je pro budoucí výstavbu připomínkujícího či rozvoj jiných pracovišť Akademie věd ČR nepostačující.

Připomínkující je veřejná výzkumná instituce s úkolem zajišťovat infrastrukturu pro Akademii věd ČR a její pracoviště, součástí této činnosti je mj. správa a základní údržba nemovitostí. Připomínkující je tak vlastníkem pozemků, které jsou Akademií věd ČR v dlouhodobém horizontu určeny pro budoucí rozvoj jejích pracovišť.

V oblasti pozemků při ulici Střelničná se jedná se o dosud nezastavěnou plochu, která je dočasně užívána k parkování, v dlouhodobém horizontu je plánována pro rozšiřování pracovišť výzkumných ústavů. Požadujeme navýšení podlažnosti z důvodu zachování možnosti případného rozvoje. V této oblasti také již stavby s vyšším počtem nadzemních podlaží jsou vybudovány či mají vydané územní rozhodnutí. Jde o stavby ÚFP AV ČR, v. v. i.:

- novostavba administrativní budovy (se šesti nadzemními podlažími, umístěna územním rozhodnutím č.j. MCP8 258018/2018, již zrealizována),

- přístavba výzkumné budovy tokamak upgrade II. etapa (se třemi nadzemními podlažími, umístěna územním rozhodnutím č. j. MCP8 228468/2021, výstavba se připravuje).

Navýšení rozmezí podlažnosti ve stavební čáře při kapacitní ulici Střelničná umožní budoucí rozvoj kolem této městské třídy ve standardním měřítku modernistického města v charakteru celého širšího okolí. Modernistická čtvrť volné zástavby v okolí lokality 648/Akademie věd I. se vyznačuje rozmezím podlažnosti 12 -15 a v jednotlivých místech podél ulice Střelničná i podlažnosti 21. Tento charakter je typický a určující. V případě lokality 648/Akademie věd I. není požadované navýšení podlažnosti podél ulice Střelničná na úroveň 8 mimořádným zásahem, naopak z hlediska charakteru širšího území by uliční fronta areálu byla schopna obhájit bez omezení okolí mezi navýšení podlažnosti na úroveň 12.

Na pozemcích východně od pozemků parc. č. 1333/67 a 4064/13, na kterých je vybudovaný park (123/648/2368 Park Dolejškova - místní park), jsou nyní umístěny dočasné přízemní stavby. Do budoucna je

tato plocha v souladu s nyní platným územním plánem (funkční využití SV-G) zamýšlena pro výstavbu nových budov pro potřeby Akademie věd ČR. Podle regulativů současného územního plánu je možné na této ploše vybudovat až 8 nadzemních podlaží.

Vyšší přípustné rozmezí podlažnosti poskytne větší variabilitu při navrhování nových budov či případných úpravách stávajících objektů, tím umožní i kvalitnější architektonické celkové řešení v daném prostoru. Umožní realizaci větší podlahové plochy za současného zachování větší nezastavěné plochy mezi budovami ponechané pro zeleň.

Oblast dotčená požadavkem na změnu je velmi dobře dopravně dostupná prostředky individuální i veřejné hromadné dopravy. Požadované umožnění vyšší intenzity využití území tedy nepřinese dodatečné negativní vlivy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Výšková regulace bude upravena na rozmezí podlažnosti 8 (podél ulice Střelničná) a 6 v souladu s požadavkem.

Námítka

ID 3011657

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2442

Podatel | **Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P705

Lokalita | 506, 648

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Typ a předmět připomínky

Námítka - proti označení parkoviště umístěného na pozemcích připomínkujícího značkou záchytného parkoviště P+R

Vymezení území dotčeného námitkou

Lokalita 648/Akademie věd I.

Vymezení nemovitostí připomínkujícího dotčených námitkou

Praha 8, k. ú. Libeň [730891], pozemky parc. č. 4054/13 a 4054/14, zapsány na listu vlastnictví LV 13

Co je navrhováno

- **odstranění značky Záchytného parkoviště P+R (stav) z prostoru pozemků připomínkujícího u křížení ulic Střelničná a Dolejškova,**
- **vyznačení značky Záchytného parkoviště P+R (stav) na pozici stávajícího P+R parkoviště v křížení ulic Střelničná a Davídkova.**

Odůvodnění

Odůvodnění

Návrh vyznačuje na ploše pozemků připomínkujícího a také sousedního Ústavu fyziky plazmatu AV ČR, v. v. i. u křížení ulic Střelničná a Dolejškova parkoviště tvou P+R. Plocha je sice dočasně užívána k parkování, nejedná se však o parkoviště P+R. Jedná se

o nezastavěnou plochu, která je v dlouhodobém horizontu je určena pro rozšiřování pracovišť výzkumných ústavů. Fixace požadavku

na parkování P+R by mohlo omezit možnosti případného rozvoje na části plochy nezasažené omezením ochranného pásma teplovodu probíhajícího při severní hranici oblasti souběžně s ulicí Střelničná.

Příkladem takového rozvoje jsou tyto stavby, které do zmíněných pozemků zasahují:

- novostavba administrativní budovy ÚFP AV ČR, v. v. i., umístěna územním rozhodnutím č.j. MCP8 258018/2018, již zrealizována,
- přístavba výzkumné budovy tokamak upgrade II. etapa ÚFP AV ČR, v. v. i., umístěna územním rozhodnutím č. j. MCP8 228468/2021, výstavba se připravuje.

Připomínající je veřejná výzkumná instituce s úkolem zajišťovat infrastrukturu pro Akademii věd ČR a její pracoviště, součástí této činnosti je mj. správa a základní údržba nemovitostí. Žadatel je tak

vlastníkem pozemků, které jsou Akademií věd ČR v dlouhodobém horizontu určeny pro budoucí rozvoj jejích pracovišť. Stávající P+R parkoviště se nachází přibližně 400 m východně u křížení ulic Střelničná a Davídkova na pozemcích hl. m. Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavku bude vyhověno, bodová značka označující parkoviště P+R bude přesunuta ke křižovatce Střelničná a Davídkova, na tomto místě bude redukován rozsah parku ve volné zástavbě pro případnou přestavbu tohoto parkoviště.

Námítka

ID 3008920

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2444

Podatel | **CAPOUŠEK MILOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9DY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 3 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008915

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2444

Podatel | **CAPOUŠEK MILOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9DY

Lokalita | 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Vymezení území dotčeného námitkou

Dotčenými pozemky jsou následující pozemky v k.ú. Kunratice, obci Praha, zapsané na LV č. 841 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha:

parc. č. 2104/2, 2104/4, 2104/10, 2104/16, 2104/23, 2104/48, 2104/49, 2104/50, 2177/3, 2379/5, 2379/10, 2379/44, 2379/47 a 2379/49, v k.ú. Kunratice

Navrhujeme, aby pozemky specifikované v člancích V. a VI. těchto námitek, které jsou v návrhu Metropolitního plánu zařazené v zastavitelných transformačních a rozvojových plochách doplňujících stávající struktury v ploše 415/266/4099, byly ponechány s parametry zastavitelností, podlažnosti a zeleně dle stávajícího územního plánu co do rozsahu zastavitelností ploch, koeficientu zeleně a počtu podlaží nově budovaných staveb, tedy úpravu koeficientů zastavění staveb bloku ZB na 45‰ a zastavitelností na plus 2 patra nad okolní zástavbu obdobně, jako je tomu nyní pro lokalitu SV-C.

Odůvodnění

Navrhovaný záměr zařadit pozemky parc. č. 2104/2, 2104/4, 2104/10, 2104/16, 2104/23, 2104/48, 2104/49, 2104/50, 2177/3, 2379/5, 2379/10, 2379/44, 2379/47 a 2379/49, v k.ú. Kunratice do území, kde je stanoven koeficient zastavění staveb bloku podle velikosti bloku pouze 30 % a méně, považujeme za značně nepřiměřený, neboť ve stávajícím územním plánu je v ploše SV-C u kódu míry využití území C stanoven:

- koeficient KPP 0,5

- koeficient KPPp 0,8
- koeficient KZ 0,3 až 0,55 podle výšky staveb
- podlažnost od 1 do 3 a více.

Za nepřiměřenou považujeme i nově navrženou podlažnost staveb omezenou pouze na 2 podlaží, zatímco ve stávajícím územním plánu byla přípustná i podlažnost 3 a více podlaží.

Navrhovatelé jsou spoluvlastníky pozemků specifikovaných v člancích V. a VI. těchto námítek, které jsou součástí území, které je v novém Metropolitním plánu označeno jako **transformační a rozvojová plocha 415/266/4099 v k.ú. Kunratice**.

Dle regulace navržené v novém Metropolitním plánu je koeficient zastavění stavebního bloku na výše uvedeném území pouhých 30 a méně procent. To je oproti stávajícímu Územnímu plánu hl. m. Prahy značné zhoršení podmínek pro novou výstavbu, která je zde potřebná a plánovaná, neboť stavby na pozemcích navrhovatelů jsou všechno stavby dočasné ze 60., 70. a 80. let 20. století, jejichž doba dočasnosti již dávno uplynula. Původně se jednalo o stavby zařízení staveniště povolené na dobu 10 let, které by měly být pro svoji nevzhlednost a špatný technický stav demolovány a nahrazeny novou výstavbou staveb pro bydlení (viladomů či bytových domů).

V „Obchodním areálu Vídeňská“ na předmětných pozemcích zůstane po demolici dočasných staveb zachována přinejmenším trvalá stavba administrativní budovy čp. 619 na pozemku č. pare. 2104/2 v k.ú. Kunratice, která je třípodlažní plus podkroví. Této stavbě by podle našeho názoru měly následně být přizpůsobeny i ostatní stavby v areálu.

Navržené koeficienty zastavění staveb bloku ZB jsou v ploše 415/266/4099 dle našeho názoru příliš nízké a požadujeme jejich zvýšení na 0,45. S ohledem na pozici ploch vedle ulice Vídeňská, s nižší potřebou pěších zpevněných ploch a s ohledem na parametry okolních zastavěných bloků, je požadavek na zvýšení koeficientu zeleně u budov se 3 a více podlažími o 15 procentních bodů, nepřiměřeně vysoký.

Za vhodnější tak považujeme ponechat pozemky v transformační a rozvojové ploše označené jako 415/266/4099 v k.ú. Kunratice ve srovnatelném režimu jako je to vymezeno v současném Územním plánu Prahy, tzn. aby koeficienty zastavění staveb bloku ZB činil 45% u budov, které mají 3 a více podlaží.

V dosavadním režimu navrhuje ponechat i možnost postavit na našich pozemcích stavby o 3 a více podlažích (bez omezení).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude vyhověno změnou metodiky výpočtu HPP. Výšková regulace umožňuje realizovat i ustoupené podlaží nad rámec uvedené hodnoty. Což je adekvátní charakteru a proto nebude výšková regulace v daném místě upravena.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro

zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008919

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2445

Podatel | **Římskokatolická farnost Ořech**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIZUK5M

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Upřesnění připomínky

Ke konkrétní lokalitě: Pozemky p. č. 1538/131, 1538/132, 1538/133, 1538/134, 1538/135, 1538/136, 1538/137, 1538/139, 1538/140, 1538/184, 1538/250, 1538/251. 1549/10 v k.ú. Řeporyje, obec Praha

Nesouhlasíme s návrhem změny v návrhu metropolitního plánu, kdy se z pozemků s využitím VS – výroby, skladování a distribuce, VV – veřejné vybavení, OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny a OB-B – čistě obytné, které umožňují dle platného územního plánu Prahy zastavitelnost, stávají pozemky nezastavitelné. Tímto krokem dochází ke snížení hodnoty předmětných pozemků, s kterou jako jejich vlastník nemůžeme souhlasit. Trváme na zachování využití území pozemků p. č. 1538/131, 1538/132, 1538/133, 1538/134, 1538/135, 1538/136, 1538/137, 1538/139, 1538/140, 1538/184, 1538/250, 1538/251. 1549/10 v k.ú. Řeporyje, obec Praha, dle platného územního plánu tak, aby se pozemky do budoucna nestaly nezastavitelnými a nedošlo z tohoto pohledu ke snížení jejich hodnoty.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo

v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

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

Nebude vyhověno z důvodu záboru I. třídy ZPF. Nezastavitelné území je vymezeno na základě požadavku dotčeného orgánu v předchozí fázi projednání.

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

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

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

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

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdňování práva

obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

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

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

Námitka

ID 3008921

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2446

Podatel | **CÍS JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5GJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňuje 5 fyzických osob - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008922

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2446

Podatel | **CÍS JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5GJ

Lokalita | 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Navrhujeme, aby pozemky specifikované v člancích V. a VI. těchto námitek, které jsou v návrhu Metropolitního plánu zařazené v zastavitelných transformačních a rozvojových plochách doplňujících stávající struktury v ploše 415/266/4099, byly ponechány s parametry zastavitelností, podlažnosti a zeleně dle stávajícího územního plánu co do rozsahu zastavitelností ploch, koeficientu zeleně a počtu podlaží nově budovaných staveb, tedy úpravu koeficientů zastavění staveb bloku ZB na 45% a zastavitelností na plus 2 patra nad okolní zástavbu obdobně, jako je tomu nyní pro lokalitu SV-C.

Odůvodnění

Navrhovaný záměr zařadit pozemky parc. č. 2103, 2104/1, 2104/3, 2104/9, 2104/11, 2104/13, 2104/15, 2104/17, 2104/19, 2104/20, 2104/21, 2104/24, 2104/26, 2104/47, 2177/1, 2177/2, 2379/7, 2379/8, 2379/9, 2379/11, 2379/17, 2379/18 a 2379/48 v k.ú. Kunratice do území, kde je stanoven koeficient zastavění staveb bloku podle velikosti bloku pouze 30 % a méně, považujeme za značně nepřiměřený, neboť ve stávajícím územním plánu je v ploše SV-C u kódu míry využití území C stanoven:

- koeficient KPP 0,5
- koeficient KPPp 0,8
- koeficient KZ 0,3 až 0,55 podle výšky staveb
- podlažnost od 1 do 3 a více.

Za nepřiměřenou považujeme i nově navrženou podlažnost staveb omezenou pouze na 2 podlaží, zatímco ve stávajícím územním plánu byla přípustná i podlažnost 3 a více podlaží.

Navrhovatelé jsou spoluvlastníky pozemků specifikovaných v člancích V. a VI. těchto námitek, které jsou součástí území, které je v novém Metropolitním plánu označeno jako **transformační a rozvojová plocha 415/266/4099 v k.ú. Kunratice**.

Dle regulace navržené v novém Metropolitním plánu je koeficient zastavění stavebního bloku na výše uvedeném území pouhých 30 a méně procent. To je oproti stávajícímu Územnímu plánu hl. m. Prahy značné zhoršení podmínek pro novou výstavbu, která je zde potřebná a plánovaná, neboť stavby na pozemcích navrhovatelů jsou všechno stavby dočasné ze 60., 70. a 80. let 20. století, jejichž doba dočasnosti již dávno uplynula. Původně se jednalo o stavby zařízení staveniště povolené na dobu 10 let, které by měly být pro svoji nevzhlednost a špatný technický stav demolovány a nahrazeny novou výstavbou staveb pro bydlení (viladomů či bytových domů).

V „Obchodním areálu Vídeňská“ na předmětných pozemcích zůstane po demolici dočasných staveb zachována přinejmenším trvalá stavba administrativní budovy čp. 619 na pozemku č. pare. 2104/2 v k.ú. Kunratice, která je třípodlažní plus podkroví. Této stavbě by podle našeho názoru měly následně být přizpůsobeny i ostatní stavby v areálu.

Navržené koeficienty zastavění staveb bloku ZB jsou v ploše 415/266/4099 dle našeho názoru příliš nízké a požadujeme jejich zvýšení na 0,45. S ohledem na pozici ploch vedle ulice Vídeňská, s nižší potřebou pěších zpevněných ploch a s ohledem na parametry okolních zastavěných bloků, je požadavek na zvýšení koeficientu zeleně u budov se 3 a více podlažími o 15 procentních bodů, nepřiměřeně vysoký.

Za vhodnější tak považujeme ponechat pozemky v transformační a rozvojové ploše označené jako 415/266/4099 v k.ú. Kunratice ve srovnatelném režimu jako je to vymezeno v současném Územním plánu Prahy, tzn. aby koeficienty zastavění staveb bloku ZB činil 45 % u budov, které mají 3 a více podlaží.

V dosavadním režimu navrhujeme ponechat i možnost postavit na našich pozemcích stavby o 3 a více podlažích (bez omezení).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude vyhověno změnou metodiky výpočtu HPP. Výšková regulace umožňuje realizovat i ustoupené podlaží nad rámec uvedené hodnoty. Což je adekvátní charakteru a proto nebude výšková regulace v daném místě upravena.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části

odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008931

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2447

Podatel | **LEISZTNER HELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983LTV

Lokalita | 043

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k Metropolitnímu plánu a k regulaci - parcela č. 1726/2 - obec Praha - katastrální území Braník**

Podáváme námítku k regulaci v Metropolitnímu plánu u parcely č.1726/2, obec Praha, území Braník.

Na sousedících pozemcích vznikla nová zastavěná oblast Multiprojekt Braník.

Naše parcela logicky navazuje na danou zastavěnou oblast. Investor a majitel projektu Trigema i MČ

Praha 4 počítá a předpokládá návazné napojení pozemku a je shoda v připravenosti napojení příslušných sítí.

Dne 20.06.2022 v 13.00 proběhlo jednání s panem 1. místostarostou Prahy 4, Ing. Z. K.

Z pohledu MČ Praha je projekt výborný, odpovídá místním parametrům, ale zasahuje malá část domu -ca.120m² - do nezastavitelné zóny-vyznačené v studii v příloze. Majetkově a rozsahově daná parcela 880 m² na daný projekt je zcela dostačující, ostatní parametry území dům splňuje. Praha 4 doporučuje podat návrh na změnu územního plánu v dané velice malé části pozemku ve vlastnictví majitelů a námítku k regulaci Metropolitního plánu na rozsah nezastavitelné části ve vlastnictví soukromých majitelů.

Tato změna dotčené části parcely po uznání námítky a zapracování změny se realizuje na vlastním pozemku stavitelů a majitelů. Všechna návazná řešení daného území počítají s touto stavbou a navazuje na Multiprojekt Braník v logické celistvosti.

Od roku 2000 studie a náklady na přípravu stáli více než 300.000,- CZK. Dotčené úřady danou změnu i projekt akceptují i chválí. Projekt nemá žádný vliv na sousedící pozemky a ani na budoucí záměry obce v oblasti, ba naopak - zkvalitní okolí, vytvoří novou možnost bydlení, v budoucnosti zvýší příjem obce z titulu vlastnictví RD.

Za celé období příslušnou změnu vlastníci nemohli navrhnout a realizovat z důvodu správních překážek ze strany úřadů - nejdříve z důvodu přednostního řízení agendy Multiprojekt Braník ve všech souvislostech, následně nepřijímáním návrhu změn ÚP z důvodu agendy příprav a průběhu Metropolitního plánu. Z tohoto důvodu nebylo možné, dle vyjádření úřadů, ani podat žádost o výjimku.

Tato nepatrná úprava na vlastním pozemku umožní realizovat alespoň malou část původního záměru a území oživit a zkvalitnit.

Žádáme o uznání námítky a úpravu regulace v dané malé, ve studii vyznačené části, naší vlastní parcely.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Na předmětném pozemku se nachází prvek ÚSES v přesných hranicích vymezený v Plánu ÚSES. Hranice zastavitelnosti v daném místě také odpovídá ÚP SÚ.

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

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

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

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřipustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008946

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2449

Podatel | **WINKLEROVÁ MILUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098AKLN

Lokalita | 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Ve smyslu § 52 odst. (2) a (3) stavebního zákona podávám tímto jakožto vlastník pozemku č. parc. 2110/3, k. ú. Kunratice, LV 397 (doklad o vlastnictví v příloze), výměra 930 m², druh pozemku, zahrada, ve stanovené lhůtě

námítku

k návrhu územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), a to že nesouhlasím s navrženým využitím obsaženým v územním plánu. Navrhuji, aby území s mým pozemkem bylo z urbanistické logiky vyznačeno jako zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím, s regulativy umožňujícími výstavbu do dvou nadzemních podlaží a zástavby s rodinnými domy nebo s rodinnými domy a provozovny.

Odůvodnění

V návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání dle § 52 SZ je předmětný pozemek veden dle výkresu 002 v území, které je krycím listem 266 / Kunratice určeno jako plocha zastavitelná, stavební, obytná, s typem struktury vesnická, s mírou stability stabilizovaná. Dle legendy k výkresu 002 se však jedná v té části lokality, kde vlastním předmětný pozemek, o plochu s vodorovnou žlutou šrafovou, která je vedena dle legendy výkresu jako rozvojová — „zastavitelná stavební, nestavební rozvojová plocha s rekreačním využitím“. Z tohoto popisu plochy v legendě není jednoznačné, zda se tedy jedná o stabilizovanou nebo rozvojovou (návrhovou) plochu, a zda se jedná o plochu stavební nebo nestavební plochu. Navíc je plocha, ve které pozemek vlastním, podbarvena svítivou zelenožlutou barvou jako parkové sportoviště. Z číselného kódu - popisu výkresu, který překrývá můj pozemek, není navíc jednoznačné, ke které ploše se číselný údaj vztahuje. Pravděpodobně se jedná dle zelenožluté barvy o plochu 414/266/5063, popsanou jako parkové sportoviště, avšak

přes můj pozemek jsou popisy dalších dvou ploch (414/266/5118 a 414/266/5119), tedy by se mohlo jednat o zahrádkové osady, ty by však dle legendy k výkresu měly být obarveny a označeny jinak.

Plocha zastavitelná obytná obsahuje možnost situovat stavby pro bydlení (čl. 63 textu MPIÍ), což je upřesněno v části této plochy podřazenou rozvojovou plochou, která však takovou možnost už nemá. To je samo o sobě nelogické.

Pokud by se jednalo o plochu rozvojovou 414/266/5063 o rozloze 11315m^2 , způsob využití: rekreační, cílová charakteristika plochy: patkové sportoviště, jednalo by se dle výše uvedeného názvu o nestavební transformační a rozvojovou plochu v lokalitě 266/Kunratice, která je však Stránka 1 z 5 vedena jako stavební, stabilizovaná, což je samo o sobě zmatečné. Nevidím důvodu, proč bych měla svůj oplocený pozemek věnovat nebo nechat využívat jako parkové sportoviště. Nejedná se ani o veřejný zájem, a území nemá ani takové vlastnosti, proč by mělo být užíváno pro rekreaci. Pokud někde má být parkové sportoviště, mělo být vymezeno při sídlištní zástavbě, a nikoliv daleko od ní, mezi stavbami pro průmysl a smíšeným územím s provozovny.

Pokud by se jednalo o plochu 414/266/5018 nebo 414/266/5019, což z grafiky výkresu není jednoznačné, ale je rovněž možné, jednalo by se v obytném území o zahrádkové osady, které by obytnému účelu, tedy bydlení, sloužit neměly, přičemž značení ve výkresu navíc neodpovídá znaku v legendě k témuž výkresu, určenému pro zahrádkovou osadu, nýbrž pro parkové sportoviště, jak výše uvádím. Nevidím důvodu, proč by můj pozemek, přístupný z ulice K Písnici, vymezený v KN a oplocený, měl být součástí zahrádkové osady. Zahrádkovou osadu zde nikdo zakládat nehodlá. Jedná se o území, kde by logicky měla být doplněna zástavba rodinnými domy, případně rodinnými domy s provozovny.

Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy vedl a dosud obsahuje území s mým pozemkem v ploše ZMK, která se po roce 2010 měla změnit na plochu SV-B. K tomu nedošlo, místo toho byla plocha změněna na územní rezervu, a změnu na zastavitelné území již více než dvanáct let marně očekáváme. Jsem jeden z řady vlastníků pozemků v předmětném území, který očekával v souladu s platným územním plánem, že bude moci oficiálně a legálně svoji nemovitost zastavět a využívat. Vždyť se jedná o prostor obklopený zastavěným územím, kde není důvodu k situování zeleně, nebo parkového sportoviště či zahrádkové osady, jak bylo a je neodůvodněně navrhováno. Očekávali jsme možnost zastavění smíšenou funkcí v souladu s dosud platným Územním plánem Prahy - nápravu, kdy byla úřady zanedbána změna na využití naplánované v územním plánu původně na období po roce 2010.

Nebylo důvodu v územním plánu pozemky stále vést v ploše ZMK; území je stále v územním plánu vyznačeno jako územní rezerva, území je urbanisticky' nedořešeno, přestože je jednoznačně logické, že se jedná o část lokality Paběnice, kde by po stabilizaci pozemních komunikací mohlo dojít k logickému prostorovému doplnění zástavby rodinnými domy nebo nízkopodlažní zástavbou smíšenou se stavbami pro bydlení a podnikání o maximálně dvou nadzemních podlažích. Není důvodu zde zakládat parkové sportovní plochy ani zahrádkářské osady.

V textových regulativech k Metropolitnímu plánu jsem nenalezla regulativy ani pro parkovou sportovní plochu, ani pro zahrádkářskou osadu. Pouze zmínku v textu čl. 23, kde se však hovoří o rekreaci na krajinné rozhraní a v otevřené krajině, což však není případ předmětného místa, a pojem parkové sportovní plochy zde obsažen není.

V čl. 111. odst. (4) textu Metropolitního plánu je parkovým sportovištěm myšlen zpravidla omezeně přístupný areál sportu a rekreace pod širým nebem s dominantním zastoupením upravovaných vegetačních ploch. V ploše parkového sportoviště v zastavitelném území je přípustné umisťovat nezbytné zázemí rekreačního areálu v souladu s cílovým charakterem lokality. Nevidím důvodu, proč bych měla soukromý pozemek věnovat areálu přírodního sportoviště, zejména pokud to není odůvodněno veřejným zájmem převyšujícím ochranu soukromého vlastnictví a není vedeno v Metropolitním plánu jako veřejně prospěšná stavba nebo opatření.

V čl. 111 odst. (3) textu MPP je uvedena zahrádková osada, přičemž je zde přípustné umisťovat budovy zahradních domků a zahrádkářských chat; co je konkrétně co do půdorysného rozměru, objemu, počtu podlaží apod. myšleno pod těmito pojmy, zde vysvětleno Stránka 2 z 5 není, nelze tyto pojmy zahradní domek nebo rekreační chata podrobněji specifikované či definované najít ani ve stavebním zákonu, ani v Pražských stavebních předpisech, ani v textu k Metropolitnímu plánu; využití je stanoveno pro rodinnou rekreaci. Pro rodinnou rekreaci je dle Pražských stavebních předpisů určena stavba pro rodinnou rekreaci, která svými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci. Pro rodinnou rekreaci mohou realizovat stavbu chaty, která však svým dispozičním řešením bude obdobného obsahu, jako je rodinný dům. Stavba pro rodinnou rekreaci je přitom v celorepublikově platných předpisech s výjimkou Prahy (vyhláška č. 501/2006 Sb. v platném znění, §2 odst. b) definována jako stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci, a může mít dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví. Co je možno konkrétně v ploše Metropolitního plánu v tomto případě, respektive v případě mého pozemku povolit, je z Metropolitního plánu nesrozumitelné a nejasné.

To, že je nový územní plán (Metropolitní plán) pro veřejnost, ale možná patrně i pro odborníky a úředníky nepřehledný, komplikovaný, zbytečně složitý, nesrozumitelný a zmatečný, je patrné z mého textu výše, kde zkoumám, jakou mám vlastně možnost pozemek užívat.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Metropolitní plán v označeném místě navazuje na regulaci ploch ÚP SÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Dosavadní ÚP SÚ zde vymezil plochy ZMK. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41).

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

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

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

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

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

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla

zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Grafika výkresové části bude prověřena a upravena. Čitelnost výkresů bude vylepšena. Bude vylepšena prohlížeč aplikace. Aplikace bude dále doplňována o další možnosti se zaměřením na identifikaci dalších údajů o regulativech.

Námítka

ID 3008945

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2459

Podatel | **KOŠTÍŘ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZFX

Lokalita | 947, 380, 177

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Předmětné pozemky k.ú. Horní Počernice parc č. 4200/1, 4135/15, 4135/16, 4135/13 jsou vedeny jako nezastavitelná produkční plocha. Požadujeme změnu na zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím.

Odůvodnění

i. Dotčené pozemky jsou ve stávajícím územním plánu vedeny jako zastavitelné plochy (SV-D) a rezervní zastavitelné plochy (OB-C). Metropolitní plán tak nerespektuje implementaci stávajícího územního plánu (viz. příloha č. 1).

ii. Metropolitní plán nerespektuje Strategický plán rozvoje městské části Praha 20, který s předmětnými pozemky počítá do budoucna jako zastavitelnou plochou pro bydlení (viz příloha č. 2).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem

doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jednalo by se o plošně velký nový zábor zemědělského původního fondu (ZPF). Územní rezerva vymezená v dosavadním ÚP SÚ nezakládá závazné funkční využití plochy v budoucnu a nevyplývá z ní nárok na náhradu. V návaznosti na stávající zástavbu bylo po společném jednání rozšířeno vymezení rozvojové plochy obytné na severu. Tím byl nahrazen zrušený pás rozvojové plochy obytné na jihu podél dálnice v důsledku negativního stanoviska Ministerstva životního prostředí k záboru ZPF ve společném jednání.

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

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

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

zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Námítka

ID 3009010

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2459

Podatel | **KOŠTÍŘ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZBH

Lokalita | 629, 410

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Předmětné pozemky k.ú. Horní Počernice parc. č. 4067/14, 4067/2, 4091/4, 4091/8, 4087/7, 4101/1, 4101/9, 4087/9 jsou navrhnuty s výškovou regulací podlažnosti 2 NP. Požadujeme zvýšení na 4 NP.

Odůvodnění

i. Studie na základě které byl vytvořen stávající územní plán do plochy umisťuje kombinaci blokové bytové zástavby (až 4NP) s volně stojícími a řadovými rodinnými domy. Při omezení podlažnosti na 2NP není možné navrhovanou zástavbu realizovat. Metropolitní plán tak nerespektuje implementaci stávajícího územního plánu.

ii. Metropolitní plán nerespektuje pořizovanou Územní studii Horní Počernice – Východ, kterou pořizuje Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, na základě podnětu Městské části Praha 20. Studie předpokládá v oblasti blokovou zástavbu bytovými domy s podlažností 4NP.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Dle ÚS Horní Počernice-východ, která bude do návrhu MPP zpracována. ÚS Horní Počernice – východ byla pořízena pro rozhodování v území v souladu s ÚPSÚ, navržená výšková regulace v ÚS Horní Počernice – východ vychází z kapacit ploch s rozdílným

způsobem využití platného ÚP, studie byla podkladem pro verzi MPP k veřejnému projednání a byla do jeho návrhu zapracována.

Námítka

ID 3010519

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2459

Podatel | **KOŠTÍŘ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZCC

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Předmětné pozemky jsou navrhnuty s výškovou regulací podlažnosti 2NP. Požadujeme zvýšení na 4NP.

Seznam dotčených pozemků Metropolitním plánem – lokalita Bílý Vrch (228/Čertousy): k. ú. Horní Počernice parc. č. 4037/30, 4037/83, 4037/95, 4037/96, 4037/97, 4037/98, 4037/99, 4038/2, 4038/3, 4038/5, 4038/7, 4038/8, 4038/9, 4038/10, 4038/11, 4038/ 12, 4038/13, 4038/14, 4038/15, 4038/16, 4038/18, 4038/20.

Odůvodnění

Na předmětných pozemcích stojí budova o 4NP. Metropolitní plán tak nerespektuje implementaci faktického aktuálního stavu a stávající územní plán.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V koordinaci s úpravou způsobu regulace TR ploch, bude upraveno rozmezí podlažnosti na 4.

Námítka

ID 3008947

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2460

Podatel | **ZÁŠKODNÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XEYOS

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008996

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2460

Podatel | **ZÁŠKODNÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XEYOS

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činíme z postavení vlastníků nemovitosti (poměrné části pozemku č. 1083/8 a bytových jednotek 13 a 36 v domě č.p. 454/7, dále poměrné části pozemku na parcele 1083/14 a bytové jednotky 9 v domě Písečná 445/15) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009114

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2460

Podatel | **ZÁŠKODNÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XEYOS

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námitka

ID 3009130

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2460

Podatel | **ZÁŠKODNÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XEYOS

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střeších navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střeších hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009145

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2460

Podatel | **ZÁŠKODNÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XEYOS

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Poživatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009161

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2460

Podatel | **ZÁŠKODNÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XEYOS

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení propustnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009178

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2460

Podatel | **ZÁŠKODNÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XEYOS

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3008997

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2461

Podatel | **ŠKOBISOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9GJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka bytové jednotky č. 16 v domě č.p. 454/7 na pozemku 454/7 na pozemku 1083/8 v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009115

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2461

Podatel | **ŠKOBISOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9GJ

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009131

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2461

Podatel | **ŠKOBISOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097P9GJ

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střechách navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střechách hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009146

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2461

Podatel | **ŠKOBISOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9GJ

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009162

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2461

Podatel | **ŠKOBISOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9GJ

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení prostupnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřípustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009179

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2461

Podatel | **ŠKOBISOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9GJ

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009000

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2470

Podatel | **ŘEZNÍČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P6EE

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka či spoluvlastníka nemovitosti (pozemku č. 1083/8 a bytové jednotky v domě 454 v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009118

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2470

Podatel | **ŘEZNÍČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097P6EE

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009134

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2470

Podatel | **ŘEZNÍČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097P6EE

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střechách navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střechách hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009149

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2470

Podatel | **ŘEZNÍČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P6EE

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Poživatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009165

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2470

Podatel | **ŘEZNÍČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P6EE

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení propustnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umisťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřípustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009182

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2470

Podatel | **ŘEZNÍČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P6EE

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3008969

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2475

Podatel | **JAŠKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OCYT

Lokalita | 935

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Pozemky parc.č. 2356/214, 2356/221, 2357/1, 2357/47 a 2357/51
v k.ú. Kunratice

Žádám o zahrnutí výše uvedených pozemků do zastavitelného území
z důvodu výstavby.

Žádám o vyjmutí regionálního biokoridoru 500/-/2575 z daných
pozemků vzhledem k tomu, že se zde jedná o nefunkční vyschlé
koryto potoka.

Zásady územního rozvoje jsou v dnešní době již zcela značně
zastaralé, a proto je požaduji změnit.

Moje pozemky jsou v sousedství již nově postavených,
zkolaudovaných rodinných domů s oplocením.

Nepřestávám pevně věřit, že tyto námítky řádně přezkoumáte
a prověříte na místě, následně posoudíte a ve finále mi bude
vyhověno.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech
obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu
veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen
negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným
zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl
konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným

veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jedná se o záplavové území. Zmíněný biokoridor vymezen dle metodiky a Plánu ÚSES. Zábor půdy II. třídy ochrany ZPF.

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

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

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

v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

Dotčené území nachází v záplavovém území, které je limitem využití území a v němž nová výstavba, s ohledem na předcházení a snižování škod způsobených povodněmi, není žádoucí. Posuzovaný případ není výjimečným ani odůvodněným případem odůvodňujícím vymezení nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Vyhovění takovému požadavku by bylo v rozporu s úkoly územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR (bod 26). MPP přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. Dále podrobněji viz příloha P.144 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor

ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3008973

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2476

Podatel | **PRINCOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P41L

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

Připojuji se k námitce, která byla podána pod číslem MHMPP08XNHPP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

Koridor je vymezen v nadřazené dokumentaci (PÚR a ZÚR) a Metropolitní plán jej v souladu vymezuje a zpřesňuje. Nová dráha je dostatečně ve všech úrovních dokumentací odůvodněna a zároveň posouzena s ohledem na životní prostředí. Na základě požadavků dotčených orgánů, které vycházejí z detailnějšího prověření staveb a provozu letiště a z odborných diskuzí nad budoucím provozem letiště, vymezuje Metropolitní plán dnes využívanou příčnou dráhu po zprovoznění nové dráhy ke zrušení. Koridor je vymezen širší než samotná stavba a obsahuje i stavby související.

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

Námítka

ID 3008974

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2476

Podatel | **PRINCOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P42G

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

Připojuji se k námitce, která byla podána pod číslem MHMPP08XNHT5.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pro vymezení samoty nebyly shledány důvody, neboť samota je čl. 91 odst. 1 definována jako rozlohou málo významná plocha zastavěného území v otevřené krajině, ve které se nachází zastavěný stavební pozemek. V daném případě nejde o pozemek v otevřené krajině. Na existenci stávajících rodinných domů MPP nic nemění. Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat v souladu s čl. 61 odst. 7 textové části. Změna způsobu využití území a možnost rozvoje bydlení nad rámec limitů dle čl. 61 odst. 7 nebyla s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnocena jako převažující zájem. Z hlediska ochrany před hlukem či kompenzací ze strany provozovatele letiště je podstatné, že jde o stavbu rodinného domu zapsanou v KN, jde tedy o chráněnou stavbu ve smyslu § 30 a § 31 zákona o ochraně veřejného zdraví, regulace budoucího využití v územním plánu z tohoto hlediska není relevantní.

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3008975

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2476

Podatel | **PRINCOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P43B

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

Připojuji se k námitce, která byla podána pod číslem MHMPP08XNHSA.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Znění cílového charakteru v krycím listu příslušné lokality nebude doplněno. Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat dle čl. 61 odst. 7 textové části. Možnost rozvoje bydlení (nad rámec limitů v čl. 61 odst. 7) nebyla s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnocena jako převažující zájem.

Námítka

ID 3008982

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2476

Podatel | **PRINCOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P446

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

Připojuji se k námítce, která byla podána pod číslem MHMPP08XP108.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

MPP vymezuje koridor pro paralelní dráhu v souladu s nadřazenou dokumentací a v dostatečném rozsahu pro realizaci celého záměru včetně některých souvisejících úprav. Areál letiště bude výrazně rozšířen a s tímto rozšířením se pojí i stanovené využití transformačních ploch. Výstavba infrastruktury probíhá dle řádně projednaných a posouzených územně plánovacích dokumentací.

Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat v souladu s čl. 61 odst. 7 textové části. Změna způsobu využití území a možnost rozvoje bydlení nad rámec limitů dle čl. 61 odst. 7 nebyla s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnocena jako převažující zájem.

Námítka

ID 3008985

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2476

Podatel | **PRINCOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P46W

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

Připojuji se k námitce, která byla podána pod číslem MHMPP08Y8UH8.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat v souladu s čl. 61 odst. 7 textové části. Změna způsobu využití území a možnost rozvoje bydlení nad rámec limitů dle čl. 61 odst. 7 nebyly s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnoceny jako převažující zájem.

Námítka

ID 3008976

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985G XK

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3008977

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985GXX

Lokalita | 590

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**NÁMITKA Č. 1****Stručný obsah:**

Požadavek zařazení pozemků parc. č. 804/7, 804/28, 804/29 a 804/145 v k. ú. Kunratice (předmětných pozemků) do zastavitelné transformační plochy, do obytné lokality, s rozmezím podlažnosti 12 NP (7-12 RNP, max. 40 m)

Vymezení území dotčeného námitkou:

Pozemky parc. č. 804/7, 804/28, 804/29 a 804/145 v k. ú. Kunratice (dále také předmětné pozemky)

Kterým návrhem řešení v ÚP (MP) jsme dotčeni:

Zařazením do stabilizované lokality s produkční způsobem využití, se strukturou areálů produkce, s podlažností pouze 2 NP (v jižní části 4 NP)

Text námítky:

Požadujeme zařazení pozemků parc. č. 804/7, 804/28, 804/29 a 804/145 v k. ú. Kunratice (předmětných pozemků) do zastavitelné transformační plochy, do obytné lokality, s rozmezím podlažnosti 12 NP (7-12 RNP, max. 40 m).

Odůvodnění

Předmětné pozemky jsou nedostatečně využívány. Záměrem je výstavba bytového domu o 12 NP s možností zastoupení občanské vybavenosti, v prostředí nedaleko veřejné zeleně navrhovaného

parku a Krčského lesa. Vlivem přeložky ulice Vídeňské lze předpokládat proměnu území.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Lokalita 590/Paběnice areály je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu produkce a veřejných prostranství k němu náležejících. V lokalitě převažují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města. Metropolitní plán tento stav respektuje a chrání tento způsob využití s vyšší mírou zátěže s ohledem na jeho význam pro efektivní fungování města. Na základě celkového prověření produkčních ploch bude výšková regulace upravena na 4 RNP.

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3008978

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985GXX

Lokalita | 590

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**NÁMITKA Č. 2****Stručný obsah:**

Požadavek zařazení pozemků parc. č. 804/7, 804/28, 804/29 a 804/145 v k. ú. Kunratice (předmětných pozemků) pro obytné využití (do lokality nebo plochy zastavitelné obytné) s výškou (podlažností) 12 NP podle námítky č. 5. Nesouhlas s produkčním způsobem využití, požadavek obytného způsobu využití u předmětných pozemků; případně také u okolních pozemků severně od ulice Dobronické a východně od ulice Obrataňské po navrhovanou přeložku ulice Vídeňské (610/-/76).

Vymezení území dotčeného námitkou:

Pozemky parc. č. 804/7, 804/28, 804/29 a 804/145 v k. ú. Kunratice (dále také předmětné pozemky), případně také okolní pozemky severně od ulice Dobronické a východně od ulice Obrataňské po navrhovanou přeložku ulice Vídeňské (610/-/76)

Kterým návrhem řešení v ÚP (MP) jsme dotčeni:

Vymezením pro produkční využití s nízkou podlažností, namísto obytného využití s podlažností 12 NP

Text námítky:

Požadujeme zařazení pozemků parc. č. 804/7, 804/28, 804/29 a 804/145 v k. ú. Kunratice (předmětných pozemků) pro obytné využití (do lokality nebo plochy zastavitelné obytné) s výškou (podlažností) 12 NP podle námítky č. 5. Nesouhlasíme s produkčním způsobem využití, požadujeme obytný způsob využití u předmětných

pozemků, případně také u okolních pozemků severně od ulice Dobronické a východně od ulice Obrataňské po navrhované přeložce ulice Vídeňské (610/-/76).

Odůvodnění

Návaznost na lokalitu a plochu s obytným způsobem využití

- Určení předmětných pozemků pro obytný způsob využití příznivým způsobem doplňuje území s převážně obytnou výstavbou a vhodným způsobem umožňuje rozvoj smíšených obytných staveb. Předmětné pozemky jsou umístěny v těsném sousedství obytné lokality 265 / Libuš a zastavitelné plochy s obytným způsobem využití 415/265/4073.

Blízkost veřejné zeleně podporující kvalitu bydlení, posílení a využití rekreačního zázemí parku a lesa

- Poloha předmětných pozemků nedaleko Kunratického lesa a v blízkosti nestavební rekreační plochy 415/265/6010 určené pro park zajišťuje vysokou kvalitu životního prostředí vhodného pro obytné využití. Ponechání takto umístěného území pro stávající produkční využití jednak snižuje kvalitu okolních pozemků a staveb, zejména však nedostatečně využívá potenciál blízkých ploch parků určených pro rekreaci a odpočinek, které tvoří přitažlivé prostředí pro novou obytnou výstavbu a občanskou vybavenost. Produkční areály na rozdíl od obytné zástavby nepotřebují a nedocení blízkost veřejné zeleně a příznivého životního prostředí.

Zvýšení bezpečnosti obytné zástavby a zlepšení průchodnosti území

- Stávající uzavřené produkční areály tvoří atraktivní a bezpečné prostředí pro obytnou zástavbu lokality 265 / Libuš a obytné transformační plochy. Areály zamezují prostupnosti území a snižují potenciál každodenní rekreace obyvatel. Přeměna části území severně od ulice Dobronické na obytné využití podpoří prostupnost územím (zmenšením stavebních bloků, vznikem veřejné a poloveřejné zeleně mezi bytovými domy). Obytné využití podpoří bezpečnost území přirozeným dohledem a koncentrací obyvatel. Rozšíření obytné funkce zlepší přístup k nově navrhovanému parku rekreační plochy 415/265/6010.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Stavební blok v zastavitelné produkční lokalitě se strukturou areálů produkce je na dotčených pozemcích vymezen v kontinuitě s ÚP SÚ, kde je vymezena plocha VN (nerušící výroby a služeb), a v severní části územní rezerva pro SV-C. Dle čl. 62 je hlavním využitím zastavitelné produkční lokality průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení. V zastavitelné produkční lokalitě je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. V zastavitelné produkční lokalitě je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující produkční využití lokality. Návrh nebude upraven.

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

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

Námítka

ID 3008979

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985GXX

Lokalita | 590

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**NÁMITKA Č. 3****Stručný obsah:**

Požadavek zařazení předmětných pozemků do zastavitelné transformační plochy doplňující stávající struktury, s obytným způsobem využití, s heterogenní strukturou, s podlažností 12 NP, případně také okolních pozemků např. severně od ulice Dobronická a východně od ulice Obrataňská po navrhovanou přeložku ulice Vídeňské 610/-/76

Vymezení území dotčeného námitkou:

Pozemky parc. č. 804/7, 804/28, 804/29 a 804/145 v k. ú. Kunratice (předmětné pozemky), případně také okolní pozemky severně od ulice Dobronické a východně od ulice Obrataňská po navrhovanou přeložku ulice Vídeňské (610/-/76)

Kterým návrhem řešení v ÚP (MP) jsme dotčeni:

Vymezením ve stabilizované lokalitě s produkčním způsobem využití se strukturou areálů produkce s nízkou podlažností

Text námítky:

Požadujeme zařazení předmětných pozemků do zastavitelné transformační plochy doplňující stávající struktury, s obytným způsobem využití, s heterogenní strukturou, s podlažností 12 NP, případně také okolních pozemků např. severně od ulice Dobronická a východně od ulice Obrataňská po navrhovanou přeložku ulice Vídeňské 610/-/76.

Odůvodnění

Předmětné pozemky navazují na transformační plochu 415/265/4073 s heterogenní strukturou. Heterogenní struktura odpovídá stávající zástavbě bytových domů nacházejících se na jihozápad od předmětných pozemků. Doplnění transformační plochy obytné lokality po nově navrhovanou přeložku ulice Vídeňské

- Stávající užívání pozemků vymezených ve stabilizované lokalitě 590 / Paběnice areály bude z velké části přerušeno nově navrhovanou přeložkou ulice Vídeňské. Toto narušení a z toho vyplývající nutnost nového uspořádání neponechá z podstatné části lokalitu jako stabilizovanou. Vymezení transformační plochy s obytným využitím tedy nebude hlavním důvodem pro narušení provozu areálů a jejich přeměny, tímto důvodem bude přeložka komunikace. Vznik přeložky 610/-/76 by pozitivním způsobem mohl umožnit přeměnu území v urbanisticky žádoucí charakter výstavby, namísto ponechání stavu území, o kterém se v odůvodnění lokality 590 / Paběnice areály uvádí, že „Zástavba je strukturálně neustálená, ...“ v odůvodnění záboru ZPF pro přeložku ulice Vídeňské se pak uvádí, že „Zastavěné území bude možné efektivněji využít a snížit tak tlak na případnou zástavbu otevřené krajiny. Samotný zábor se nachází v neuceleném a zanedbaném území ...“; z tohoto vyplývá, že se předpokládá přeměna území, zařazení do transformační plochy a umožnění intenzivnějšího využití je proto logickou odpovědí na navrhovaný záměr přeložky a pro žádoucí rozvoj území.

- Zařazení předmětných pozemků a jejich okolí do obytného využití navazuje na stávající obytnou zástavbu bytových domů. Rozšíření transformační obytné plochy k navrhované přeložce komunikace vytvoří předpoklad pro doplnění heterogenní struktury, přeměny zanedbaného území a odstranění nejasný a neucelený přechod obytné výstavby k nedostatečně využitým produkčním areálům.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Právní kontinuita s ÚP SÚ - plocha VN. Lokalita 590/Paběnice areály je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu produkce a veřejných prostranství k němu náležejících. V lokalitě převažují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města.

Metropolitní plán tento stav respektuje a chrání tento způsob využití s vyšší mírou zátěže s ohledem na jeho význam pro efektivní fungování města.

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

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

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

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou

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

Námítka

ID 3008980

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985GXX

Lokalita | 590

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**NÁMITKA Č. 4****Stručný obsah:**

Požadavek zařazení předmětných pozemků do zastavitelné obytné lokality, nové nebo stabilizované, s 12 NP, např. do sousední lokality 265 / Libuš, případně také okolních pozemků, např. pozemků severně od ulice Dobronická a východně od ulice Obrataňská po navrhovanou přeložku ulice Vídeňské 610/-/76

Vymezení území dotčeného námitkou:

Pozemky parc. č. 804/7, 804/28, 804/29 a 804/145 v k. ú. Kunratice (předmětné pozemky), případně také okolní pozemky severně od ulice Dobronická a východně od ulice Obrataňská po navrhovanou přeložku ulice Vídeňské (610/-/76)

Kterým návrhem řešení v ÚP (MP) jsme dotčeni:

Vymezením v lokalitě s produkčním způsobem využití s nízkou podlažností

Text námítky:

Požadujeme zařazení předmětných pozemků do zastavitelné obytné lokality, nové nebo stabilizované, např. do sousední lokality 265 / Libuš, případně také okolních pozemků, např. pozemků severně od ulice Dobronická a východně od ulice Obrataňská po navrhovanou přeložku ulice Vídeňské 610/-/76.

Odůvodnění

Předmětné pozemky jsou umístěny v těsném sousedství obytné lokality 265 / Libuš a zastavitelné plochy s obytným způsobem využití 415/265/4073. Obytné využití by vhodným způsobem doplnilo prostor na západ od přeložky ulice Vídeňské a využilo by místa pro rekreaci obyvatel (navrhovaný park, blízký Krčský les). Více je uvedeno v námitce č. 1, 5 a v ostatních námitkách.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Právní kontinuita s ÚP SÚ - plocha VN. Lokalita Paběnice areály je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu produkce a veřejných prostranství k němu náležejících. V lokalitě převažují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města. Metropolitní plán tento stav respektuje a chrání tento způsob využití s vyšší mírou zátěže s ohledem na jeho význam pro efektivní fungování města.

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

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

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území

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

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

Námítka

ID 3008981

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985GXX

Lokalita | 590

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**NÁMITKA Č. 5****Stručný obsah:**

Požadavek umožnění výstavby s 12 nadzemními podlažími na předmětných pozemcích, případně také na okolních pozemcích (např. severně od ulice Dobronická a východně od ulice Obrataňská po navrhovanou přeložku ulice Vídeňské 610/-/76) - stanovení plochy výškové regulace na předmětných pozemcích s rozmezím podlažnosti 12 pro nově navrženou zástavbu, při vymezení obytného způsobu využití; severně od předmětných pozemků navrhujeme podlažnost 4 NP (v kontaktu s navrhovaným parkem), podél ulice Dobronická navrhujeme podlažnost 8 NP, v návaznosti na stávající podlažnost u křižovatky ulic Dobronická a Obrataňská

Vymezení území dotčeného námitkou:

Pozemky parc. č. 804/7, 804/28, 804/29 a 804/145 v k. ú. Kunratice (předmětné pozemky), případně také okolní pozemky severně od ulice Dobronická a východně od ulice Obrataňská po navrhovanou přeložku ulice Vídeňské (610/-/76)

Kterým návrhem řešení v ÚP (MP) jsme dotčeni:

Vymezením v území s nízkou podlažností (regulovaným počtem nadzemních podlaží – RNP), RNP pouze 2, v jižní části RNP pouze 4

Text námítky:

Požadujeme umožnění výstavby s 12 nadzemními podlažími na předmětných pozemcích, případně také na okolních pozemcích (např. severně od ulice Dobronická a východně od ulice Obrataňská

po navrhovanou přeložku ulice Vídeňské 610/-/76) - stanovení plochy výškové regulace na předmětných pozemcích s rozmezím podlažnosti 12 pro nově navrženou zástavbu, při vymezení obytného způsobu využití; severně od předmětných pozemků navrhujeme RNP 4 (v kontaktu s navrhovaným parkem), podél ulice Dobronická navrhujeme RNP 8 (v návaznosti na stávající podlažnost u křižovatky ulic Dobronická a Obrataňská).

Odůvodnění

Návaznost na existující hladinu zástavby

- Západně a jihozápadně od předmětných pozemků je vymezena plocha výškové regulace s rozmezím podlažnosti 12 nad výškově ustálenou zástavbou. Plocha výškové regulace s rozmezím podlažnosti 12 je vymezena přes část zastavitelné transformační plochy, kde se v budoucnu očekává rozvoj výstavby s 12 NP. Tato podlažnost vychází z podlažnosti existujících bytových domů, nacházejících se přes ulici Obrataňskou v blízkosti předmětných pozemků, a dále na jih od ulice Dobronické, kde se vyskytují mnohapatřížní bytové domy a objekty občanské vybavenosti, obsahující obchody, kanceláře apod. Stanovení maximální podlažnosti 12 NP na předmětných pozemcích odpovídá hladině existující zástavby a současnému stavu okolí předmětných pozemků.

Přeměna území po vybudování přeložky ulice Vídeňské

- Po vybudování přeložky Vídeňské ulice dojde k přeměně území a k posílení dopravní dostupnosti předmětných pozemků. V blízkosti nové komunikace přeložky je žádoucí zvýšit výstavbu a využít tak potenciál dobrého dopravního napojení území pro zahuštění města. Několikapodlažní zástavba na rozdíl od nízkopodlažních objektů odcloní existující bytové a rodinné domy od provozu nové komunikace. V podlažích v kontaktu s ulicí se předpokládá občanská vybavenost, ve vyšších podlažích dále od zatížení z provozu nové komunikace je možné využít části objektů např. jako kanceláře a pro bydlení.

Požadavky ZÚR hl. m. Prahy

- V návrhu 5. aktualizace ZÚR hl. m. Prahy je řešené území označeno jako Městská krajina Prahy. Jako jedna z cílových kvalit této krajiny je uvedena charakteristika: „město vysoké kvality života a město krátkých vzdáleností.“ Mezi územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílové kvality je stanoveno: pro umísťování zástavby přednostně využívat zanedbaná a opuštěná území města“. Umožnění vyšší zástavby o 12 NP na předmětných pozemcích podporuje cílovou kvalitu Městské krajiny Prahy, protože využívá nedostatečně využitá („zanedbaná“) zastavěná pozemky a umožňuje vysokou

koncentraci osob, služeb, pracovních příležitostí a bydlení v jednom místě, bez nutnosti dalekého dojíždění. V současné době se na předmětných pozemcích a v jejich okolí nacházejí nízkopodlažní objekty a různorodý materiál na zpevněných či zanedbaných plochách.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Lokalita 590/Paběnice areály je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu produkce a veřejných prostranství k němu náležejících. V lokalitě převažují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města. Metropolitní plán tento stav respektuje a chrání tento způsob využití s vyšší mírou zátěže s ohledem na jeho význam pro efektivní fungování města.

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3008983

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985GXX

Lokalita | 590

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

NÁMITKA Č. 6

Stručný obsah:

Nesouhlas se zakreslením zařízení pro nakládání s odpady (stav) na předmětných pozemcích ve výkresu Z03 Hlavní výkres struktury, případně v dalších částech MP, ani na pozemcích okolních východně od ulice Obrataňská po navrhovanou přeložku ulice Vídeňské

Vymezení území dotčeného námitkou:

Pozemky parc. č. 804/7, 804/28, 804/29 a 804/145 v k. ú. Kunratice (předmětné pozemky) a pozemky jižně od nich; pozemky severně od ulice Dobronická východně od ulice Obrataňská po navrhovanou přeložku ulice Vídeňské

Kterým návrhem řešení v ÚP (MP) jsme dotčeni:

Vyznačením zařízení pro nakládání s odpady (stav)

Text námítky:

Nesouhlasíme se zakreslením zařízení pro nakládání s odpady (stav) na předmětných pozemcích ve výkresu Z03 Hlavní výkres struktury, případně v dalších částech MP, ani na pozemcích okolních východně od ulice Obrataňská po navrhovanou přeložku ulice Vídeňské.

Odůvodnění

Na předmětných pozemcích a jižně od nich se žádné stávající zařízení pro nakládání s odpady nenachází, ani není plánováno, proto žádáme o vypuštění tohoto grafického označení, i všech

případných zmínek v textu MP. Stávající zařízení pro nakládání s odpady (sběrna surovin) se nachází severně od dotčených pozemků na p. p. č. 804/13. Zařízení pro nakládání s odpady v sousedství obytné plochy a v blízkosti stávající obytné zástavby snižuje kvalitu bydlení, nesouhlasíme s potvrzením tohoto zařízení v MP. Zařízení pro nakládání s odpady v sousedství nově navrženého rekreačního parku snižuje hodnotu tohoto parku a omezuje využití potenciál příznivého životního prostředí pro kvalitní bydlení (smíšené obytné využití).

Stávající pozemky výkupu sběrných surovin, budou proměněny návrhem přeložky ulice Vídeňské. Není potřebné a žádoucí potvrzovat funkci, kterou není možné zachovat ve stávajícím stavu.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě prověření bude z návrhu Metropolitního plánu odstraněna stavová značka zařízení pro nakládání s odpady v dotčeném území. Bylo zjištěno, že se jedná o zařízení, které svým rozsahem neodpovídá podrobnosti a měřítku územního plánu.

Možnost umístování obdobných zařízení je zároveň v příslušných typech lokalit obecně přípustná, není tedy nutné jejich explicitní vymezení. Úprava grafické části proto nemá vliv na obecné podmínky využití území.

Námítka

ID 3009926

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6K4D

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009928

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6K4D

Lokalita | 349, 136, 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření**NÁMITKA Č. 1****Stručný obsah:**

Požadavek umožnění výškové stavby o 27 nadzemních podlažích, vytvářející významný orientační bod území, na pozemcích 1052/3, 1052/165 a 1052/179 v k. ú. Krč, požadavek umožnění 12 podlaží v západní části těchto pozemků

Vymezení území dotčeného námitkou:**Pozemky 1052/3, 1052/165 a 1052/179 v k.ú. Krč****Kterým návrhem řešení v ÚP (MP) jsme dotčeni:**

Stanovením regulovaného počtu nadzemních podlaží (RNP) pouze 12 ve východní části předmětných pozemků a RNP pouze 4 v západní části předmětných pozemků

Text námítky:

Požadujeme stanovení výškové regulace umožňující 27 podlaží na pozemcích 1052/3, 1052/165 a 1052/179 v k. ú. Krč, nacházejících se u křižovatky ulic Na Strži a Jeremenkovy. Požadujeme stanovení rozmezí podlažnosti 27 pro nově navrženou zástavbu (27 > 21 RNP max. 100 m), nebo stanovení hladiny věží 12 (27) s maximální výškou 90 m. V západní části předmětných pozemků požadujeme stanovení rozmezí podlažnosti 12 pro nově navrženou zástavbu (7 -12 RNP), případně hladinu věží 8 (12), nebo jiné obdobné podlažnosti, aby mohl být zrealizován záměr novostavby městského bloku „Nová brána Olbrachtova“ (v příloze).

Odůvodnění

Urbanistické důvody

Území řešené námitkou vytváří nároží ulic Olbrachtovy, Jeremenkovy a Na Strži a splňuje všechny předpoklady pro vznik nového význačného orientačního bodu - urbanistického akcentu, při respektu ke svému okolí. Význam místa podtrhuje velmi dobrá stávající dopravní obslužnost, která se má v blízké budoucnosti dále významně posilovat. Jedná se o významný bod při křížení stávající sběrné komunikace městského významu (ulice Na Strži) s ulicí Olbrachtovou měnící se na ulici Jeremenkovu, ve které je navržena tramvajová trať. Zároveň je u křižovatky navržena stanice metra linky D - Olbrachtova. Pro využití potenciálu tohoto významného dopravního uzlu zahrnujícího několik druhů městské hromadné dopravy a kapacitní napojení dopravy individuální je žádoucí vytvořit podmínky pro vznik reprezentativní městské výstavby, zajišťující zahuštění města smíšenou zástavbou obytných funkcí a občanské vybavenosti. Předmětné pozemky se nacházejí v místě, kde je vhodné doplnit výškové budovy podílející se na

celkové kompozici panoramatu Prahy. Realizace budovy-věže v požadované výšce na předmětných pozemcích by vhodným způsobem doplnila pohled na pankrácký horizont, jak je naznačeno v zákresu do fotografie v příloze této námítky (str. 26 studie Nová brána Olbrachtova) a jak by bylo obdobným způsobem doloženo při ověření vlivu stavebních záměrů na celkovou kompozici, zejména u pohledu z rampy Pražského hradu a při pohledu z Petřínské rozhledny. Požadavek umožnit vhodným způsobem dotvořit urbanistickou kompozici Prahy. V okolí se nachází několik ploch s obdobnými podmínkami, kde jsou navrženy hladiny věží nebo se zde vysoké stavby již nacházejí (např. tzv. pentagon u křižovatky ulic Na Pankráci a Na Strži, blok bývalého domu bytové kultury při ulicích Budějovické a Antala Staška, blok nad Centrálním parkem při ulici Pujmanové). Umožnění výstavby urbanistické dominanty na předmětných pozemcích zajistí vhodné doplnění kompozice města na křížení významných os Pankrác - Na Strži a Budějovická - Olbrachtova, navíc v místě s výbornou dopravní obslužností. V západní části předmětných pozemků bylo v návrhu ke společnému jednání urbanisticky vhodně navrženo rozmezí podlažnosti 12, umožňující ve východní části ulice Jeremenkovy (a pak dále podél ulice Olbrachtovy až k ulici Budějovické) vznik vyšší městské zástavby. K veřejnému projednání je v západní části předmětných pozemků nově navržena výšková regulace s rozmezím podlažnosti pouze 4. Nesouhlasíme s tímto snížením podlažnosti a požadujeme navrácení do rozmezí podlažnosti 12 v západní části

předmětných pozemků, případně stanovení hladiny věží 8 (12) nebo obdobné podlažnosti, aby byl umožněn vznik vyšší městské zástavby a aby byl přípustný záměr novostavby městského bloku „Nová brána Olbrachtova“ dle studie v příloze. Požadavky ZÚR hl. m. Prahy V návrhu S. aktualizace ZÚR hl. m. Prahy je řešené území označeno jako Městská krajina Prahy. Jako jedna z cílových kvalit této krajiny je uvedena charakteristika: „město vysoké kvality života a město krátkých vzdáleností.“ Mezi územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílové kvality je stanoveno: pro umísťování zástavby přednostně využívat zanedbaná a opuštěná území města“. Umožnění výškové zástavby na předmětných pozemcích podporuje cílovou kvalitu Městské krajiny Prahy, protože umožňuje vysokou koncentraci osob, služeb, pracovních příležitostí a bydlení v jednom místě, bez nutnosti dojíždění, případně s možností využívání mnoha druhů dopravy, včetně plánovaných tras metra a tramvaje. Zároveň se na předmětných pozemcích v současnosti nachází rozsáhlé nízkopodlažní autocentrum, tedy funkce pro území nevhodná a extenzivní. Území tak lze ve smyslu ZÚR označit za zanedbané, podvyužívané.

Rozhodnutí o námítkce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V řešeném území bude doplněna transformační plocha s kapacitou odpovídající pořizované změně ÚP SÚ Z 3724 „Nová brána Olbrachtova“.

Rozvoj území bude podmíněn uzavřením plánovací smlouvy v celém rozsahu transformační plochy.

Konkrétní výškové a objemové řešení bude prověřeno v rámci této změny s ohledem na širší urbanistické vztahy a kompozici města.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace),

kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009936

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6K4D

Lokalita | 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření**NÁMITKA Č. 2****Stručný obsah:****Požadavek umožnění výstavby vestibulu stanice metra na
předmětných pozemcích****Vymezení území dotčeného námitkou:****Pozemky 1052/3, 1052/165 a 1052/179 v k.ú. Krč****Kterým návrhem řešení v ÚP (MP) jsme dotčeni:****Nevyznačením návrhu vestibulu stanice metra a stanovením
podmínek, které by výstavbu vestibulu stanice metra na
předmětných pozemcích znemožňovaly****Text námítky:****Požadujeme umožnit vybudování vestibulu stanice metra na
předmětných pozemcích, buď grafickým vyznačením ve
výkresech (purpurový křížek), nebo umožněním a zajištěním
podmínkami v MP.****Odůvodnění**

U stanice metra bývá obvykle vybudováno několik vestibulů, zajišťujících přístup k metru z různých míst v okolí. Vzhledem k významné křižovatce a předpokládanému stavebnímu rozvoji na předmětných pozemcích by realizace vestibulu zjednodušila dopravu osob k nové výstavbě i ke stávající zástavbě v okolí (např. k sídlišti Pankrác I), zástavbě severně od ulice Jeremenkovy a Olbrachtovy.

Zároveň by umožnila v rámci nové zástavby vytvořit adekvátní veřejná prostranství, rozptylové plochy a funkce občanské vybavenosti vázané na výstup z vestibulu. Vybudování vestibulu na předmětných pozemcích je veřejným zájmem pro podporu využití veřejné dopravy infrastruktury v území.

Výstavbou podchodu jako součásti nové stanice metra na předmětných pozemcích se výrazným způsobem zvýší bezpečnost při přecházení ulice Jeremenkovy na křižovatce ulic Jeremenkovy, Olbrachtovy a Na Strži. Po dokončení nové trasy metra D podstatně vzroste počet lidí přecházejících z části sídliště Pankrác I přes Jeremenkovu ulici, umožnění realizace podchodu je z důvodu bezpečnosti a plynulosti provozu žádoucí.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je s návrhem MPP v souladu. Vestibul neoznačuje jednotlivá schodiště nebo výstupy z metra. Samotný vestibul označuje výstup směrem do křižovatky a je nedílnou součástí koridoru metra, který předmětné pozemky překrývá. Možnosti pro výstavbu vestibulu i výstupů jsou tedy zajištěny.

Námítka

ID 3009939

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6K4D

Lokalita | 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření**NÁMITKAČ. 3****Stručný obsah:**

Požadavek zařazení předmětných pozemků do hybridní struktury namísto modernistické struktury, případně společně s dalšími navazujícími pozemky ve východní části Jeremenkovy ulice a podél Olbrachtovy ulice od křižovatky s ulicí Na Strži ke křižovatce s ulicí Budějovická

Vymezení území dotčeného námitkou:**Pozemky 1052/3, 1052/165, 1052/179 v k.ú. Krč.****Kterým návrhem řešení v ÚP (MP) jsme dotčeni:**

Zařazením do stabilizované lokality modernistické struktury namísto zařazení do lokality nebo plochy struktury hybridní.

Text námítky:

Požadujeme stanovení hybridní struktury namísto modernistické struktury na předmětných pozemcích, případně společně s dalšími navazujícími pozemky ve východní části Jeremenkovy ulice a podél Olbrachtovy ulice od křižovatky s ulicí Na Strži ke křižovatce s ulicí Budějovická. Způsob stanovení hybridní struktury (např. vytvořením nové lokality, přeřazením k jiné stávající lokalitě nebo vymezením transformační plochy doplňující stávající struktury) necháváme na zpracovateli/pořizovateli MP.

Odůvodnění

Záměrem na předmětných pozemcích je vytvořit hustou blokovou zástavbu, tvořící významný urbanistický bod v území. Cílem stavebního záměru je navázat na charakter prostředí odpovídající výškové zástavbě započaté v okolí ulice Olbrachtovy (a na dalších místech v území, vázaných na důležité dopravní uzly a tvořících pomyslný kompoziční trojúhelník Pankrác - Budějovická - Olbrachtova), nikoliv doplňovat a posilovat existující modernistickou strukturu sídliště. Popisem struktury v MP pro záměr městského bloku na předmětných pozemcích nejlépe odpovídá hybridní struktura, která také odpovídá započaté existující zástavbě podél Olbrachtovy ulice a okolí křižovatek s ulicemi Na Strži a Budějovická. Dotčené pozemky včetně navazujícího pásu severní strany Olbrachtovy ulice tvoří rozsáhlé území, určené platnými ÚAP k transformaci a dostavbě (vymezené jako městská proluka). Území se nachází na rozhraní lokalit s rozdílnými urbanistickými strukturami a mělo by být pojednáno jako obytný urbanistický celek, tvořící nároží a uliční frontu dopravně i kompozičně významným ulicím.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V řešeném území bude doplněna transformační plocha s kapacitou odpovídající pořizované změně ÚP SÚ Z 3724 „Nová brána Olbrachtova“. Rozvoj území bude podmíněn uzavřením plánovací smlouvy v celém rozsahu transformační plochy.

Konkrétní výškové a objemové řešení bude prověřeno v rámci této změny s ohledem na širší urbanistické vztahy a kompozici města. Lokalita 531 / Sídlíště Pankrác I. je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení struktury a prostorového uspořádání a odpovídá modernistické struktuře ve smyslu čl. 47 Textové části MPP. Lokalita je součástí zástavby Pankrácké pláně. Zařazení předmětných pozemků do hybridní struktury by bylo z urbanistického hlediska nevhodné, neboť tyto pozemky jsou nedílnou součástí prostorově homogenního celku zástavby Pankrácké pláně, která jako celek vykazuje znaky modernistické struktury.

Námítka

ID 3009949

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6K4D

Lokalita | 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření**Námítka č. 4****Stručný obsah:**

Požadavek stanovení podmínek a vymezení ploch apod. umožňujících realizaci záměru novostavby městského bloku „Nová brána Olbrachtova“ na předmětných pozemcích dle studie v příloze.

Vymezení území dotčeného námitkou:**Pozemky 1052/3, 1052/165 a 1052/179 v k.ú. Krč.****Kterým návrhem řešení v ÚP (MP) jsme dotčeni:**

Stanovením podmínek a vymezením ploch, které by znemožňovaly realizaci záměru novostavby městského bloku

„Nová brána Olbrachtova“ na předmětných pozemcích.

Text námítky:

Požadujeme stanovení podmínek a vymezení ploch apod. umožňujících realizaci záměru novostavby městského bloku „Nová brána Olbrachtova“ na předmětných pozemcích dle studie v příloze. Požadujeme stanovení odpovídající podlažnosti, struktury, lokality, případně plochy, která by záměr v příloze umožnila. Jedná se o záměr výstavby hustého městského bloku, tvořícího orientační bod a významnou urbanistickou dominantu na nároží při významné křižovatce ulic Jeremenkova, Olbrachtova a Na Strži, s výbornou dopravní obslužností, u budoucí trasy metra a tramvaje.

Odůvodnění

S ohledem na dosud nejasný budoucí výklad regulativů MP požadujeme nastavení takových podmínek, aby byl záměr dle přílohy dle MP přípustný. Záměr „Nová brána Olbrachtova“ na jedné straně vytváří nový orientační bod s výškovým objektem, který polohou na severovýchodě minimalizuje vliv na své okolí, na druhé straně postupnou výškou navazuje na nižší zástavbu na jihozápadě a na existující zeleň, od které se zvedá zelený svah střešních zahrad. Návrh svým uspořádáním půdorysně drobného měřítko navazuje na okolní zástavbu. Součástí je návrh atraktivního veřejného prostoru určeného zejména pro pěší pohyb obyvatel s možností setrvání a odpočinku. Využití objektů je určeno pro bydlení, práci a trávení volného času, podporuje myšlenku místa krátkých vzdáleností.

Pro záměr novostavby městského bloku „Nová brána Olbrachtova“ byla uspořádána mezinárodní soutěž (zajištěná CCEA MOBA), do které se přihlásilo přes 70 architektonických kanceláří z Evropy, USA, Kanady i Hongkongu. Předmětem soutěže bylo řešení využití pozemku u budoucí stanice metra D Olbrachtova. Vítězný návrh nizozemské architektonické kanceláře BENTHEM CROUWEL ARCHITECTS je uveden v příloze této námítky. Umožněním tohoto záměru se městu otevře prostor pro realizaci urbanisticky a architektonicky hodnotné dominanty světového významu.

Pro záměr novostavby městského bloku „Nová brána Olbrachtova“ probíhají postupné kroky. V současné době se zpracovává podkladová studie Olbrachtova, která bude sloužit jako podklad pro změnu Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (pro možnost započítí přípravy realizace s ohledem na předpoklad delšího období, než metropolitní plán nabyde účinnosti).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V řešeném území bude doplněna transformační plocha s kapacitou odpovídající pořizované změně ÚP SÚ Z 3724 „Nová brána Olbrachtova“.

Rozvoj území bude podmíněn uzavřením plánovací smlouvy v celém rozsahu transformační plochy.

Konkrétní výškové a objemové řešení bude prověřeno v rámci této změny s ohledem na širší urbanistické vztahy a kompozici města.

Námítka

ID 3009952

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6K4D

Lokalita | 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření**NÁMITKA Č. 5****Stručný obsah:**

Požadavek vymezení transformační plochy doplňující stávající struktury s obytným způsobem využití s hybridní strukturou na předmětných pozemcích.

Vymezení území dotčeného námitkou:

Pozemky 1052/3, 1052/165 a 1052/179 v k.ú. Krč.

Kterým návrhem řešení v ÚP (MP) jsme dotčeni:

Zařazením do stabilizované lokality modernistické struktury namísto vymezení transformační plochy doplňující stávající struktury s obytným způsobem využití s hybridní strukturou.

Text námítky:

Požadujeme vymezení transformační plochy doplňující stávající struktury s obytným způsobem využití na předmětných pozemcích.

Odůvodnění

Dle návrhu MP jsou předmětné pozemky vymezeny jako součást stabilizované lokality s modernistickou strukturou, do které patří celé sídliště Pankrác I. Stav předmětných pozemků neodpovídá stabilizované obytné lokalitě ani požadovanému a očekávanému rozvoji. Sídlíště Pankrác I vytváří celistvou strukturu, předmětné pozemky svým uspořádáním nejsou této struktury součástí, ale

oddělenou plochou nižších výrobních a skladových objektů, s předpokladem jejich proměny na polyfunkční objekty s občanskou vybaveností a s obytným využitím, se zastoupením kvalitních veřejných prostranství, tvořených náměstími se zelení a ulicemi. Spíše než park ve volné zástavbě je součástí záměru zeleň v zahradách na střeších budov.

Jedná se o území, které se v minulosti vyvíjelo podle původního územního plánu, který zde vymezoval plochu VN

- nerušící výroby a služeb. Z pohledu budoucího rozvoje města spíše než uchování stávajícího stavu dosluhujících výrobních a skladových objektů bez městotvorné ambice lze očekávat transformaci místa. S ohledem na dopravně i kompozičně významnou křižovatku se způsoby dopravy odpovídajícími živému městu je třeba vytvořit podmínky pro jeho přeměnu, proto se na předmětných pozemcích požaduje vymezení transformační plochy s obytným využitím s hybridní strukturou, s možností vytvořit výškovou a architektonickou dominantu území.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V řešeném území bude doplněna transformační plocha s kapacitou odpovídající pořizované změně ÚP SÚ Z 3724 „Nová brána Olbrachtova“.

Rozvoj území bude podmíněn uzavřením plánovací smlouvy v celém rozsahu transformační plochy.

Konkrétní výškové a objemové řešení bude prověřeno v rámci této změny s ohledem na širší urbanistické vztahy a kompozici města.

Námitka

ID 3009960

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6K4D

Lokalita | 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Vyjádření**NÁMITKA Č. 6****Stručný obsah:**

Požadavek vymezení transformační plochy doplňující stávající struktury s obytným způsobem využití s hybridní strukturou a s podlažností (RNP) 12 NP na pozemcích stávající veřejné občanské vybavenosti (parc. č. 1052/90, 1052/231, 1052/232, 1052/225, 1052/388, 1052/390, 1052/387, 1052/389, 1052/60, 1052/82 a 1052/391 v k. ú. Krč) navazujících na severu na předmětné pozemky.

Vymezení území dotčeného námitkou:

Pozemky stávající veřejné občanské vybavenosti - parc. č. 1052/90, 1052/231, 1052/232, 1052/225, 1052/388, 1052/390, 1052/387, 1052/389, 1052/60, 1052/82 a 1052/391 v k.ú. Krč.

Kterým návrhem řešení v ÚP (MP) jsme dotčeni:

Zařazením do stabilizované modernistické struktury s nízkou podlažností (RNP)

Text námitky:

Požadavek vymezení transformační plochy doplňující stávající struktury s obytným způsobem využití s hybridní strukturou a s podlažností (RNP) 12 NP na pozemcích stávající veřejné občanské vybavenosti navazujících na severu na předmětné pozemky.

Odůvodnění

Vymezení hybridní struktury s vyšší podlažností umožní vytvoření městské třídy (uliční fronty) podél ulice Na Strži, zkapacitnění veřejné vybavenosti, a přitom vytvoření klidné zahrady (hřiště, sportoviště) odcloněné od provozu komunikace. Plocha výškové regulace (RNP) 12 pro nově navrženou zástavbu by navázala na výšku stávajících objektů bytových domů navazujících na severu, kde je vyznačena plocha výškové regulace s rozmezím podlažnosti 8 nad výškově ustálenou zástavbou. Zároveň budou vytvořeny podmínky pro pozvolný přechod k záměru novostavby bloku „Nová brána Olbrachtova“.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude vymezena transformační plocha a upravena výšková regulace.

Námítka

ID 3010636

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XMRFI

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010640

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XMRFI

Lokalita | 136

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Vyjádření

Odůvodnění

Urbanistické důvody

Návaznost na okolní strukturu zástavby a vytvoření přechodu k novému charakteru zástavby.

Sídliště Zelená liška se nachází mezi ulicemi Pacovskou, Budějovickou a Jankovskou a má ucelenou strukturu zástavby. Předmětné pozemky se sídlištěm sousedí, vytváří spolu s pozemky na jihu (podél Obrachtovy ulice) proluku navazující na různorodou zástavbu převážně občanské vybavenosti, využívající výbornou dopravní dostupnost a vysokou koncentraci osob. Řešené území vytváří přechod (svorník) mezi sídlištěm a mezi územím k transformaci či dotvoření s potenciálem nové městské zástavby podél významné dopravní a kompoziční tepny ulice Olbrachtovy, která umožňuje různé druhy dopravy - automobilovou, MHD (vč. nedaleko plánované stanice metra a trasy tramvaje), cyklistickou i pěší. Požadujeme možnost rozvoje směřujícího ke vyšším stavbám, nacházejícím se v blízkosti významné ulice Olbrachtovy, s ohledem na potenciál místa, při respektování výškové hladiny v sousedství sídliště.

Cílem Záměru novostavby polyfunkčního domu není využít výšku 12 podlaží na maximum v celé ploše, ale pouze v její části, směřující ke křižovatce ulic Olbrachtovy a Na Strži, kde se již nachází budovy o 12 NP a kde se očekává další vyšší zástavba v budoucnu. V ostatních částech plochy záměru směrem k sídlišti bude výška budov navazovat na výškovou hladinu 5 NP a na objemy objektů sídliště.

Reakce na veřejné budovy v okolí

Předmětné pozemky navazují na objekty veřejné vybavenosti, s významem pro své okolí. Na severozápadě se nachází budova školy, momentálně z velké části využívaná Husitskou teologickou fakultou Univerzity Karlovy, směrem na jih je objekt Státní správy hmotných rezerv. Na západě navazuje občanská vybavenost - sportoviště, hřiště, dále pak hřbitov. Při ulici Olbrachtově je zastoupena komerční občanská vybavenost i veřejná vybavenost (výšková budova Státního fondu životního prostředí ČR směrem ke křižovatce s ulicí Budějovickou), s předpokladem dalšího rozvoje. Zvýšení části stavby záměru reaguje na vyšší budovy občanské vybavenosti či jejich části v sousedství a podpoří jejich význam jakožto celkový význam lokality.

Soulad s principy umísťování výškových staveb.

Pro oblast Pankrácké pláně je typická sestava vyšších dominantních budov a volného zeleného prostranství v jeho blízkosti (např. Podolská vodárna a přilehlý park, Rezidence Kavčí Hory-12 NP a centrální park Pankrác; budova Ministerstva vnitra na Pražského povstání -12 NP a park u nám. Hrdinů; Rezidence V - tower - 30 NP a centrální park Pankrác; sídlo společnosti SMP CZ a přilehlý prostor vodojemu; administrativní objekt Filadelfie a Baarův park; hotel Occidental (bývalý hotel Barceló) a přilehlý hřbitov). V tomto urbanistickém kontextu byl navržen a umístěn objekt záměru (polyfunkčního domu). Nejvyšší část bytového domu byla navržena jako dvanáctipodlažní s ustoupeným podlažím, křídla směrem k sídlišti Zelená liška mají pět nadzemních podlaží. Celý objekt byl zasazen do digitálního modelu Prahy a byly posouzeny jednotlivé dálkové pohledy. Ze zákresů je patrné, že objekt nenarušuje panoramatické pohledy z exponovaných pozorovacích bodů jako je např. terasa Pražského hradu, Petřín, Dívčí hrady, Strahov, Paví vrh, Barrandov atd. viz grafická příloha č. 3 přílohy Hmotová studie Rezidence Herálecká, III, 2022, CASUA.

Požadavky ZÚR hl. m. Prahy

V návrhu 5. aktualizace ZÚR hl. m. Prahy je řešené území označeno jako Městská krajina Prahy. Jako jedna z cílových kvalit této krajiny je uvedena charakteristika: „město vysoké kvality života a město krátkých vzdáleností.“ Mezi územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílové kvality je stanoveno: pro umísťování zástavby přednostně využívat zanedbaná a opuštěná území města". Umožnění vyšší zástavby o 12 NP na předmětných pozemcích podporuje cílovou kvalitu Městské krajiny Prahy, protože využívá nedostatečně využitá („zanedbaná“) zastavěná pozemky a umožňuje vysokou koncentraci osob, služeb, pracovních příležitostí a bydlení v jednom

místě, bez nutnosti dojíždění, případně s možností využívání mnoha druhů dopravy, včetně blízkých plánovaných tras metra a tramvaje.

Soulad s ÚAP hl. m. Prahy: Výškové uspořádání

Co se týká výškové hladiny území, je navrhovaná stavba umístěna v lokalitě, která je podle Územně analytických podkladů uvedených v tabulce na straně 41 „Maximální počet podlaží v lokalitách“ situována v lokalitě s podlažností 9 až 12 nadzemních podlaží. Navržená stavba je při hranici této lokality, která přímo navazuje na lokalitu s podlažností uvedenou v hodnotě 13 až 16 nadzemních podlaží. Požadavek na stanovení podlažnosti 12 je v souladu s hodnotami ÚAP. V Územně analytických podkladech je v části 222 Vizuální podmínky území mimo jiné uvedeno:

„Empirické zkoumání viditelnosti z vybraných vyhlídkových míst bylo předmětem prostorové koncepce všech územních plánů města. V současné době využívaná metodika ověřující umísťování hmotově výrazných staveb na území města a jejich dopad na veduty města je založena na vyhodnocení pohledů z reálných míst na městské panorama očima pozorovatele. Možnosti počítačového ověření nové zástavby ve vedutách města by měly předejít vizuálním konfliktům v exponovaných pohledech, bezohlednosti k historickým hodnotám, necitlivosti k plastické modelaci terénu (tzv. „zazdění krajiny“ - plynulému zastavění území).

V Praze je vymezeno zhruba 320 vyhlídkových bodů, z toho cca 170 celoměstského významu, nejhustěji se vyskytujících v centru města, a dále necelých 80 nadmístního významu.

Při navrhování nových staveb nebo tvorbě výškové regulace je nutné respektovat historické dominanty a veduty a nepotlačit jejich působení jak ze vzdálených pohledů v hlavních pohledových osách, tak v rámci průhledů a místního prostorového účinku z vnitřních perspektiv městských prostorů.

Pro posouzení působení staveb v území je možné též využít 3D modelu např. s ohledem na nepřekročení horizontu viditelnosti z určitého zvoleného bodu nebo vymezené hranice viditelnosti z určitého území (tedy např. i Památkové rezervace v hl. městě Praze).

Studie návrhu stavby polyfunkčního domu (viz přílohu Hmotová studie Rezidence Herálecká, 111, 2022, CASUA) využívá těchto vyhlídkových bodů a ukazuje na záběrech, že tato stavba s částečně 12 podlažími není stavbou dominantní. Stavba koresponduje s okolními budovami a při pohledu z exponovaných míst nestíní žádným historickým dominantám ve všech vzdálených pohledových osách. V rámci místního prostorového účinku je stavba koncipována

tak, aby umožnila průhled v rámci místních poměrů. Stavba svým tvarem a výškovým rozložením doplňuje území.

(Zdroj: Hmotová studie Rezidence Herálecká, III, 2022, CASUA) Více je uvedeno také v dalších námitkách.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je požadováno umožnění vyšší zástavby (až cca 12 RNP) v části řešeného území s odkazem na okolní zástavbu a dopravní dostupnost.

Výšková regulace stanovená v návrhu Metropolitního plánu bude zachována.

Území je vymezeno jako stabilizované (v návaznosti na ÚP SÚ) a výšková regulace vychází ze stávajícího stavu v území. Navržené zvýšení podlažnosti by znamenalo nepřiměřenou změnu výškové hladiny.

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

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

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v daném ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace

vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3010643

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XMRFI

Lokalita | 060, 136

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Vyjádření

Odůvodnění

V prostoru podél ulice Olbrachtovy a v navazujících plochách se v současné době nachází několik výškových budov, některé části tvoří proluky nebo jsou dosud řídce zastavěné se zástavbou o několika podlažích. Vzhledem k velmi dobré dopravní obslužnosti území s mnoha způsoby dopravy, v budoucnu posílené o novou trasu metra a tramvaje, je urbanisticky žádoucí umožnit větší hustotu a výšku budov pro podporu využití potenciálu území podél významné městské třídy.

Při ulici Olbrachtově se již výškové budovy nacházejí (např. hotel Occidental při křížení s ulicí Na Strži, budovy České spořitelny a Státního fondu životního prostředí mezi ulicemi Poláčkovou a Budějovickou). Umožnění vyšších staveb bude navazovat na hladinu těchto již existujících staveb, které odpovídají významu ulice a potřebám města. Požadavek urbanistické návaznosti na zástavbu sídliště Zelená liška, ať již strukturou nebo výškou, neodpovídá stavu a budoucím potřebám města, ani požadavkům vlastníků předmětných pozemků, a nežádoucím způsobem omezuje rozvoj města. Podél ulice Olbrachtovy v úseku mezi ulicemi Na Strži a Budějovickou bylo v návrhu ke společnému jednání urbanisticky vhodně navrženo rozmezí podlažnosti 12 v úseku mezi ulicemi Na Strži a Budějovickou. Nesouhlasíme se snížením v části ulice mezi Krčskou a Poláčkovou na 6 podlaží (rozmezí podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbou) a požadujeme navrácení rozmezí 12 (rozmezí podlažnosti pro nově navrženou zástavbu).

Neexistence limitů pro výšku.

S ohledem na stávající velkorysou šířku ulice Olbrachtovy nejsou odstupy staveb limitující, je možné vytvořit uliční frontu budov s výškou v rozmezí 12 (7-12 RNP), odpovídající významu a potenciálu ulice Olbrachtovy. Více je uvedeno také v dalších námítkách.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na navýšení výškové regulace podél ulice Olbrachtovy na rozmezí až 12 RNP s odkazem na okolní zástavbu, šířku ulice a dopravní dostupnost území nebude vyhověno. Výšková regulace stanovená v návrhu Metropolitního plánu bude zachována.

Území je vymezeno jako stabilizované a výšková regulace je odvozena ze stávajícího stavu v území. Navržené zvýšení podlažnosti není v tomto případě odůvodněné.

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

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

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše

nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

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

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

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

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

Námítka

ID 3010646

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XMRFI

Lokalita | 060, 136

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Vyjádření

Odůvodnění

Území vymezené námitkou č. 3 náleží strukturou a prostorovým uspořádáním k zástavbě podél ulice Olbrachtovy, která je v současnosti započata hotelem Occidental u křižovatky ulic Olbrachtovy a Na Strži a zakončena zástavbou výškových staveb u křižovatky ulic Olbrachtovy a Budějovické.

Území vymezené námitkou č. 3 se nachází v blízkosti dopravně i urbanisticky významné ulice Olbrachtovy, dle MP vymezené jako ulice čtvrtové úrovně, kde lze očekávat vývoj směrem ke smíšenému využití služeb a pracovních příležitostí, s bydlením ve vyšších podlažích objektů. Charakter zástavby se od struktur navazujících sídlišť odlišuje a v budoucnu se bude dále odlišovat ve vyšší míře, mnohem více je a bude jeho podoba provázaná s hybridní strukturou, jako obdoba nebo pokračování lokality 060 /Budějovická. Vymezení hybridní struktury lépe odpovídá stavu a požadované žádoucí proměně směrem k pestrému městskému prostředí s vyšší hladinou a hustotou zástavby a vytvoření souvislé uliční fronty významné komunikaci.

Jak uvádí hmotová studie Rezidence Herálecká, 111, 2022, zpracovaná CASUA, spol. sr.o., oblast širších souvislostí pozemku je vymezená třemi ulicemi - ulicí Budějovickou, ulicí Olbrachtovou a ulicí Na Strži. Tato oblast odpovídá dle členění MPP lokalitě 136 Zelená liška.

Vlastní lokalita Zelená liška je složena ze dvou částí:

Jednu část představuje oblast sídliště Zelená liška se stabilizovanou heterogenní strukturou zástavby. Struktura zástavby je zde jasně definována - pravidelná síť obytných domů dělená do ulic a dvorů. Stávající stavební bloky ve stabilizovaných plochách je možné rozvíjet pouze ve stávajícím typu prostorového uspořádání. Nově založené bloky je možné zastavovat přiměřeně jako kombinaci různých typů tak, aby podpořily kompozici v širších vztazích bloků v rámci lokality a nejbližšího sousedství.

Druhou částí je oblast na západ od ulice Pacovské. Ta je stavebně nestabilizovaná s různými typy solitérních objektů. Hybridní struktura zástavby je zejména kolem přirozených center, např. stanic metra. Předpokládaný vývoj lokality bude ovlivněný novou stanicí metra Olbrachtova. Vznik nové stanice metra a její vazba na stávající stanici Budějovickou zvyšuje potenciál území a nabízí prostor pro stavební rozvoj zejména podél severní strany ulice Olbrachtovy. Pro naplnění potenciálu je vhodný typ zástavby s urbánní strukturou kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů výrazně kombinující různé městské funkce rozložené zpravidla v různých podlažích nad sebou (vertikálně). Takováto struktura umožňuje současné i budoucí technické inovace, nabízí široké spektrum funkčního využití a je vhodná pro klíčové části města budoucnosti. Objekt záměru na pozemcích vlastníka je navržen tak, že a) stavební čára je otevřená b) nestavební část mezi stavební a uliční čarou je veřejně přístupná, c) stavební blok je v prvním nadzemním podlaží z většiny zastavěn a propojen s okolím d) výškové uspořádání je různorodé a je doplněno druhou úrovní - vyšším objektem. Z výše jmenovaného navržený objekt zapadá do kontextu solitérních objektů v nestabilizované části lokality a svým tvarováním zapadá do hybridní struktury.

Více je uvedeno také v dalších námítkách.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na úpravu výškové regulace a umožnění vyšší zástavby (až cca 12 RNP) a změnit charakter zástavby v území podél ulice Olbrachtovy s odkazem na okolní zástavbu, dopravní dostupnost a předpokládaný rozvoj území nebude vyhověno. Výšková regulace stanovená v návrhu Metropolitního plánu bude zachována. Území je vymezeno jako stabilizované a výšková regulace je odvozena ze

stávajícího stavu v území. Navržené zvýšení podlažnosti ani změna charakteru zástavby nejsou v tomto případě odůvodněné.

Námítka

ID 3010648

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XMRFI

Lokalita | 060, 136

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Vyjádření

Odůvodnění

Stav a předpokládaný vývoj řešeného území z námítky č. 3 neodpovídá cílovému charakteru lokality 136 / Sídliště Zelená liška, mnohem spíše odpovídá cílovému charakteru lokality 060 / Budějovická, případně by odpovídala obdobnému nově stanovenému charakteru nové lokality tvořené úsekem kolem ulice Olbrachtovy přibližně mezi prostorem křižovatek s ulicí Na Strži a s ulicí Budějovickou.

Více je uvedeno také v dalších námítkách.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na zařazení území z lokality 136 / Sídliště Zelená liška na lokalitu odpovídající intenzivnější zástavbě (např. 060 / Budějovická), případně stanovení nového charakteru území podél ulice Olbrachtovy nebude vyhověno. Zařazení území do lokality 136 / Sídliště Zelená liška bude zachováno.

Vymezení lokality odpovídá stávajícímu stavu území a jeho prostorovému uspořádání. Navrhovaná změna není v tomto případě odůvodněná.

Námítka

ID 3010649

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XMRFI

Lokalita | 060, 136, 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Vyjádření

Odůvodnění

Území vymezené námitkou č. 3 se nachází v blízkosti dopravně a urbanisticky významné ulice Olbrachtovy, kde lze očekávat vývoj směrem ke smíšenému využití služeb a pracovních příležitostí, s bydlením ve vyšších podlažích objektů. Charakter zástavby se od klidného sídliště odlišuje a v budoucnu se bude dále odlišovat ve vyšší míře, mnohem více je a bude jeho podoba provázaná s hybridní strukturou, s cílovým charakterem podobajícím se lokalitě 060 /Budějovická. Vymezení transformační plochy s hybridní strukturou lépe odpovídá stavu a požadované žádoucí proměně směrem k pestrému městskému prostředí s vyšší hladinou zástavby a větší hustotou. Pokud by realizace záměru byla možná bez nutnosti vymezení transformační plochy, např. v rámci stabilizované lokality s hybridní strukturou, zařazení do transformační plochy nepožadujeme.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na vymezení transformační plochy s hybridní strukturou, případně změnu charakteru území odpovídající lokalitě 060 / Budějovická nebude vyhověno.

Území zůstane vymezeno jako stabilizované v rámci lokality 136 / Sídliště Zelená liška. Vymezení vychází ze stávajícího stavu území a jeho prostorového uspořádání. Navrhovaná změna charakteru ani přeřazení do transformační plochy nejsou v tomto případě odůvodněné.

Námítka

ID 3010660

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XMRFI

Lokalita | 136

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Vyjádření**NÁMITKAČ. 6****Stručný obsah:**

Zmenšení plochy veřejné vybavenosti rekreační v šířce cca 10 m v jižní části pozemku parc. č. 1251/8 v k. ú. Krč, aby byla umožněna příjezdová komunikace k záměru výstavby na předemětných pozemcích.

Vymezení území dotčeného námitkou:**Pozemek 1251/8 v k. ú. Krč.****Kterým návrhem řešení v ÚP (MP) jsme dotčeni:**

Vymezením plochy veřejné vybavenosti rekreační v jižní části pozemku 1251/8 v k. ú. Krč, kde se v pruhu o šířce cca 10 m navrhuje příjezd k záměru na předemětných pozemcích

Text námítky:

Požadujeme zmenšení plochy veřejné vybavenosti rekreační v šířce cca 10 m v jižní části pozemku parc. č. 1251/8 v k. ú. Krč, aby byla umožněna příjezdová komunikace k záměru výstavby na předemětných pozemcích (st. 1247, 1251/1a 1251/2 v k. ú. Krč).

Odůvodnění

Pro záměr výstavby na předemětných pozemcích se navrhuje příjezd od ulice Krčské z důvodu, aby nedošlo k dopravnímu zatížení ulice

Pacovské, vedoucí k sídlišti. V jižní části pozemků vymezených pro veřejné vybavení je záměrem vytvoření vjezdu do podzemních garáží. Realizace hřiště a ploch pro rekreaci záměrem není vyloučena. V odděleném projektu se nově navrhuje hřiště a parkově upravená plocha zeleně pro rekreaci, s návazností na existující i nově vzniklé chodníky a cesty. Záměr zajistí zlepšení pěší prostupnosti v území.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Záměr není podmíněn požadovanou úpravou návrhu MPP:
V plochách veřejné vybavenosti je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu včetně souvisejících staveb, veřejných prostranství a staveb technické a dopravní infrastruktury.

Námítka

ID 3010662

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2478

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XMRFI

Lokalita | 136

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Vyjádření

Odůvodnění

S ohledem na dosud nejasný výklad MP požadujeme nastavení takových podmínek, aby byl záměr dle přílohy Hmotová studie Rezidence Herálecká, 111, 2022, CASUA, dle MP přípustný. Více je uvedeno v námitce č. 1 a v dalších námitkách výše.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na nastavení podmínek tak, aby byl konkrétní záměr v území přípustný, nebude vyhověno. Navržené řešení Metropolitního plánu stanovuje obecné podmínky využití území, nikoliv podmínky pro konkrétní záměry. Návrh plánu umožňuje realizaci záměrů v území v rozsahu stanovených regulativů, bez nutnosti jejich úpravy. Požadavek na individuální nastavení podmínek pro konkrétní projekt není důvodný.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v daném ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace

vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3009003

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2479

Podatel | **KOVAŘÍKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XFA96

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka či spoluvlastníka nemovitosti **pozemku č. 1086/8** a bytové jednotky v domě **454/7** v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009121

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2479

Podatel | **KOVAŘÍKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XFA96

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009137

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2479

Podatel | **KOVAŘÍKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XFA96

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střeších navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střeších hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009152

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2479

Podatel | **KOVAŘÍKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XFA96

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009168

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2479

Podatel | **KOVAŘÍKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XFA96

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení propustnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřípustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009185

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2479

Podatel | **KOVAŘÍKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XFA96

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3008987

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2482

Podatel | **AL-JUMAILY EMIR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P3QB

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

Připojuji se k námítce, která byla podána pod číslem MHMPP08XNHPP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

Koridor je vymezen v nadřazené dokumentaci (PÚR a ZÚR) a Metropolitní plán jej v souladu vymezuje a zpřesňuje. Nová dráha je dostatečně ve všech úrovních dokumentací odůvodněna a zároveň posouzena s ohledem na životní prostředí. Na základě požadavků dotčených orgánů, které vycházejí z detailnějšího prověření staveb a provozu letiště a z odborných diskuzí nad budoucím provozem letiště, vymezuje Metropolitní plán dnes využívanou příčnou dráhu po zprovoznění nové dráhy ke zrušení. Koridor je vymezen širší než samotná stavba a obsahuje i stavby související.

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

Námítka

ID 3009013

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2482

Podatel | **AL-JUMAILY EMIR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P3VM

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

Připojuji se k námitce, která byla podána pod číslem MHMPP08XNHT5.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pro vymezení samoty nebyly shledány důvody, neboť samota je čl. 91 odst. 1 definována jako rozlohou málo významná plocha zastavěného území v otevřené krajině, ve které se nachází zastavěný stavební pozemek. V daném případě nejde o pozemek v otevřené krajině. Na existenci stávajících rodinných domů MPP nic nemění. Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat v souladu s čl. 61 odst. 7 textové části. Změna způsobu využití území a možnost rozvoje bydlení nad rámec limitů dle čl. 61 odst. 7 nebyla s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnocena jako převažující zájem. Z hlediska ochrany před hlukem či kompenzací ze strany provozovatele letiště je podstatné, že jde o stavbu rodinného domu zapsanou v KN, jde tedy o chráněnou stavbu ve smyslu § 30 a § 31 zákona o ochraně veřejného zdraví, regulace budoucího využití v územním plánu z tohoto hlediska není relevantní.

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3009014

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2482

Podatel | **AL-JUMAILY EMIR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P028

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

Připojuji se k námitce, která byla podána pod číslem MHMPP08XNHSA.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Znění cílového charakteru v krycím listu příslušné lokality nebude doplněno. Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat dle čl. 61 odst. 7 textové části. Možnost rozvoje bydlení (nad rámec limitů v čl. 61 odst. 7) nebyla s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnocena jako převažující zájem.

Námítka

ID 3009015

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2482

Podatel | **AL-JUMAILY EMIR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P3S1

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

Připojuji se k námitce, která byla podána pod číslem MHMPP08XP108.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

MPP vymezuje koridor pro paralelní dráhu v souladu s nadřazenou dokumentací a v dostatečném rozsahu pro realizaci celého záměru včetně některých souvisejících úprav. Areál letiště bude výrazně rozšířen a s tímto rozšířením se pojí i stanovené využití transformačních ploch. Výstavba infrastruktury probíhá dle řádně projednaných a posouzených územně plánovacích dokumentací.

Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat v souladu s čl. 61 odst. 7 textové části. Změna způsobu využití území a možnost rozvoje bydlení nad rámec limitů dle čl. 61 odst. 7 nebyla s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnocena jako převažující zájem.

Námítka

ID 3009016

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2482

Podatel | **AL-JUMAILY EMIR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P3XC

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Číslo v mapě Metropolitního plánu; 411/604/2236

Připojuji se k námitce, která byla podána pod číslem MHMPP08Y8UH8.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat v souladu s čl. 61 odst. 7 textové části. Změna způsobu využití území a možnost rozvoje bydlení nad rámec limitů dle čl. 61 odst. 7 nebyly s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnoceny jako převažující zájem.

Námítka

ID 3009004

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2485

Podatel | **KOVAŘÍK KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097RUE0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka či spoluvlastníka nemovitosti (pozemku č. 1083/8 a bytové jednotky č. 32 v domě č.p. 454/7, vše v v kat. ú. Troja (730190)) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009122

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2485

Podatel | **KOVAŘÍK KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097RUE0

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009138

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2485

Podatel | **KOVAŘÍK KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097RUE0

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střechách navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střechách hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009153

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2485

Podatel | **KOVAŘÍK KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097RUE0

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009169

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2485

Podatel | **KOVAŘÍK KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097RUE0

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změny na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení propustnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřípustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009186

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2485

Podatel | **KOVAŘÍK KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097RUE0

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009005

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2486

Podatel | **UHLÍŘOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PDCB

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka či spoluvlastníka nemovitosti (pozemku č. 1083/7 a bytové jednotky v domě 453/10 v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009123

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2486

Podatel | **UHLÍŘOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PDCB

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009139

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2486

Podatel | **UHLÍŘOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PDCB

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střeších navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střeších hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009154

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2486

Podatel | **UHLÍŘOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PDCB

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009170

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2486

Podatel | **UHLÍŘOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PDCB

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změny na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení prostupnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřípustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009187

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2486

Podatel | **UHLÍŘOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PDCB

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námitka

ID 3008992

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2487

Podatel | **KUBÍČEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5KR

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009006

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2487

Podatel | **KUBÍČEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5KR

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti pozemku č. parc. 986/1, jehož součástí je stavba č.p. 306, kat. ú. Troja, v dolní části lokality sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009124

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2487

Podatel | **KUBÍČEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5KR

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009140

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2487

Podatel | **KUBÍČEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5KR

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střechách navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střechách hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009155

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2487

Podatel | **KUBÍČEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5KR

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námitce

Poživatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009171

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2487

Podatel | **KUBÍČEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5KR

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení propustnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009188

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2487

Podatel | **KUBÍČEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5KR

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námitka

ID 3009007

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2488

Podatel | **Štumpfová Alena, JUDr.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1HAJU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námitka

ID 3009008

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2488

Podatel | **Štumpfová Alena, JUDr.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1HAJU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Věc: Uplatnění námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) dle ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona**

I. Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy jako pořizovatel příslušný k pořizování Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) (dále také jen „Metropolitní plán“) podle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“), vykonávající územně plánovací činnost podle § 24 odst. 1 stavebního zákona oznámil a doručil veřejnou vyhláškou Metropolitní plán s lhůtou k uplatnění námitek dle ust. § 52 StavZ do 30. června 2022.

II. V souladu se stanoviskem Nejvyššího správního soudu (NSS), „...je proces pořizování změny územního plánu dynamický, jeho obsah se proměňuje v čase tak, jak tento proces prochází jednotlivými fázemi s tím, že z § 52 odst. 2 StavZ nelze dovodit příkaz, aby návrh změny byl identický s obsahem schváleného zadání, nýbrž toliko pokyn, aby návrh ze schváleného zadání vycházel...“ a s názorem téhož soudu že „Jestliže do řešení po určitou dobu předvídaného vstoupí nová skutečnost, která významně modifikuje předpoklady, s nimiž výchozí fáze pořizování územního plánu počítaly, nelze než takovou skutečnost reflektovat.“, uplatňuje účastník, jako vlastník pozemků dotčených plánem, následující námitky, které by měly sloužit pořizovateli k postupnému nalézání optimálních řešení a které by měly pořizovateli rovněž umožnit výběr nejvhodnější varianty návrhu Metropolitního plánu.

III. PO zastoupená na základě plné moci JUDr. AŠ uplatňuje své námitky jako vlastník dále uvedených pozemků v katastrálním území Třebonice zapsaných na LV 339 pro kat. úz. Třebonice, obec Praha, KP Praha, KÚ pro hl. m. Prahu a to:

Pozemků parc. č. 571/2, 581/1, 581/4, 581/22, 581/30, 581/32, 581/34, 581/46, 583/1, 583/2, 583/3, 584/1, 584/2, 585/1, 585/2, 585/3, 585/6, 585/8, 585/10, 585/11, 585/12, 585/15, 585/16, 585/17, 586, 587/1, 587/2, 589/1, 589/2, 589/3, 590/1, 590/5, 590/6, 591/1, 592/1, 595/21, 595/24, 597/3, 601/1, 601/12, 601/19, 603/6, 603/7, 604/1, 605/1, 629/20.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009009

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2488

Podatel | **Štumpfová Alena, JUDr.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1HAJU

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

I. SOUHRN NÁMITEK

Uplatnění námitek k území 909/Zličín - Řeporyje

Námítka k vymezení ploch biocenter a biokoridorů prvků ÚSES:

Vymezení nadregionálních biokoridorů v ploše ozn. 500/-/1506 regionálních biocenter v plochách ozn. 500/-/2001, s rozšířením ploch nad rámec původní platné územně plánovací dokumentace tak, jak je nově navrženo na pozemcích č. parc. 571/2, 581/1, 581/22, 581/32, 581/34, 581/46, 585/8, 589/1, 589/2, 589/3, 590/1, 590/5, 590/6, 591/1, 592/1, 595/21, 595/24, 597/3, 601/1, 601/12, 601/19, 603/6, 603/7, 604/1, 605/1, 629/20 v kat. úz. Třebonice, obce Prahy, KP Praha, KÚ pro hl. m. Prahu, zapsáno na LV 339 kat. úz. Třebonice, jako vlastnictví Arciopatství, nesouhlasíme a navrhuje ponechat v šíři a rozsahu původních vymezených ploch ÚSES dle dosud platného územního plánu hl. m. Prahy.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

Z návrhu je patrné, že navrhované biocentrum (min. 30 ha) a biokoridor jsou značně naddimenzované a podle zákresu i zcela nefunkční. Oba biokoridory jsou na své dráze protnuty dopravními tepnami, předně čtyřproudou ulicí Poncarova, která má dokonce mezi pruhy doplněn zelený pruh a ze severní strany je souběžně s ní vedena cyklostezka a chodník, komunikace je v budoucnosti plánována jako jedna z hlavních výpadovek ze západní části Pražské aglomerace. Na tuto komunikaci je přímo napojen v dotčeném místě sjezd z Pražského okruhu (D0). Dále jsou navrženy prvky ÚSES protnuty vytiženou železnici z Prahy – Smíchova do Rudné a na

pozemcích nachází spousta technických liniových staveb s jejich ochrannými pásmy, kde ze zákona nemůžou být vysázeny vyšší stromy a křoviny. Celý biokoridor s biocentry je veden souběžně podél stavby Pražského okruhu (D0). Obě zmíněná biocentra se tedy nacházejí přímo u sjezdu z této dopravou přetížené komunikace. Takto umístěné biokoridory a biocentra budou zasaženy ruchem z dopravy a v místech křížení s komunikacemi a železnicí bude docházet, ke střetům se zvěří, která by měla naopak být prvky ÚSES chráněna. Proto je naprosto nevhodné v takových místech umisťovat biocentra, která by mohla mít vliv na zvýšeném výskytu zvěře v místě, s největší pravděpodobností si zvěř pro svou migraci najde klidnější místo a takto navržené prvky ÚSES budou nefunkční. Celé území je pak dále navrženo pro vznik nové pěší trasy a tím tyto dvě koncepce stojí proti sobě. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky ve vlastnictví Arciopatství sloužící v současnosti zemědělské prvovýrobě, které měly do budoucna sloužit jako rezerva pro rozvoj hlavního města především jako obytné území a území nerušící výroby je zřejmé, že tímto novým návrhem s rozšířením ploch ÚSES bude značně omezeno nakládání s pozemky, které zemědělské prvovýrobě nyní slouží. Navržená koncepce jde proti veřejnému zájmu na zachování orné půdy i do budoucna, podle zásad daných koncepcí Ministerstva zemědělství. Navrhované změny jsou tedy v rozporu s veřejným zájmem a zároveň se zájmy vlastníka, který v souladu s veřejným zájmem pozemky využívá. Jako územní rezerva tak, jak byly pozemky navrženy, by měly i nadále sloužit jako územní rezerva pro hlavní město, které se v současnosti potýká s naprostým nedostatkem nových bytů, a tento nedostatek nových bytů vyhnal ceny nových bytů do výše, na kterou naprostá většina populace nedosáhne. Takto navržené prvky ÚSES nemohou sloužit k zachování ekologické stability, ale jsou pouze zástupnou plochou pro vybudování rekreačních ploch pro občany a návštěvníky obce. Plochy pro rekreaci obyvatel by však obec měla budovat především na pozemcích ve svém vlastnictví. Stanovení rozsáhlé plochy ÚSES v řádech desítek hektarů je tedy zcela neodůvodnitelné.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem

konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Vymezení LBK 500/-/3618 je schváleno v Plánu místního ÚSES (OCP MHMP 2021) a je obsaženo i v ÚP SÚ jako L4/266.

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

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co

nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009070

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2488

Podatel | **Štumpfová Alena, JUDr.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1HAJU

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítka ke změně využití území z územní rezervy (OP/OB-B, OP/SV-C, OP/OV-C, OP/VNE, OP/DU, OP/IZ, OP/ZMK, DZ/OV-C, DZ/DU, DZ/ZMK) dle doposud platného územního plánu hlavního města Prahy na území 909 / Zličín – Řeporyje na podle nového návrhu, nezastavitelné plochy, leso-zemědělské krajiny:

Vymezení původní územní rezervy navržené jako plochy ozn. OP/OB-B, OP/SV-C, OP/OVC, OP/VN-E, OP/DU, DZ/OV-C, DZ/DU dle stávajícího platného územního plánu Hl. m. Prahy na parc. č. 571/2, 581/1, 581/4, 581/22, 581/30, 581/32, 581/34, 581/46, 583/1, 583/2, 583/3, 584/1, 584/2, 585/1, 585/2, 585/3, 585/6, 585/8, 585/10, 585/11, 585/12, 585/15, 585/16, 585/17, 586, 587/1, 587/2, 589/1, 589/2, 589/3, 590/1, 590/5, 590/6, 591/1, 592/1, 595/21, 595/24, 597/3, 601/1, 601/12, 601/19, 603/6, 603/7, 604/1, 605/1, 629/20, v kat. úz. Třebonice, obec Praha, KP Praha, KÚ pro hl. m. Prahu, zapsáno na LV 339 kat. úz. Třebonice ve vlastnictví Arciopatství, navrhuje ponechat ve stávajícím funkčním využití podle v současnosti platného územního plánu Hl. m. Prahy, tedy jako plochy pro bydlení a nerušící výrobu, případně jako plochy smíšené a dle nové specifikace je ponechat jako plochy zastavitelné obytné a produkční v poměru dle původního doposud platného územního plánu s možností vhodného napojení na ulici Poncarova.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

Vypuštění pozemků z budoucí rezervy pro zastavění bude mít velký vliv na možnosti budoucí zástavby, a to za situace kdy v celé Pražské aglomeraci je kritický nedostatek nových bytů a rodinných domů a tento nedostatek má obrovský dopad na výši cen vlastního bydlení tak, že naprostá většina veřejnosti, nemá prostředky na to pořídit si

vlastní bydlení, když současně ztrácí i možnosti platit nájem za, pro rodinu odpovídající bydlení. To rozhodně nevypadá, jako podpora veřejně prezentovaného zájmu zamezit rozšiřování zastavěného území do šířky, protože to je především nutné v lokalitách, které nejsou vhodně dopravně a technicky napojené. Dopravní prostupnost této lokality řešená křížením pražského okruhu D0 s ulicí Poncarovou a Rozvadovskou spojkou je však nad míru dimenzovaná a její případné vhodné využití k bydlení nemůže způsobit závažné zhoršení dopravní situace. Dokonce i stávající ZÚR Prahy počítají s celou lokalitou jako rozvojovou plochou R3 pro Západní město.

Jako velmi cenná se pak tato lokalita jeví i z pohledu dostupnosti veřejnou dopravou, Metra stanice Stodůlky a Zličín, kam se dá dojít pěšky. Základním požadavkem pro omezení rozrůstání města do šířky je zhoršující se dopravní situace. Jako nově navrhované rozvojové plochy pro bydlení jsou však navrhovány plochy v centru Prahy jako lokality ČKD ve Vysočanech, Nádraží Praha – Bubny, Waltrovka, Na Vidouly, Smíchovské nádraží, Masarykovo nádraží, Nákladové nádraží Praha – Žižkov. Navržené lokality, však nemohou eliminovat dopravu v centru aglomerace, ale naopak dosáhnou opačného výsledku, protože provoz v centru se naopak podstatně zvýší, protože s narůstajícím počtem obyvatel v lokalitě narůstá i počet automobilů v lokalitě. Z tohoto důvodu je nesmyslné ustoupit v tomto případě od rozrůstání se Prahy do šířky a zaměřit se především na zahuštění prostoru v centru města. Naopak prostory v centru by měly být spíše rozvolňovány, protože jejich nové dopravní a technické napojení je velmi obtížné, ne-li neřešitelné (viz. uzavírání tunelu Blanka z důvodu jeho přetíženosti). Naopak v místech jako je lokalita ve vlastnictví Arciopatství na západním okraji Prahy v městské části Třebonice jsou už veškeré technické a dopravní uzly vyřešeny vhodně a je zde také přímá dostupnost trasy Metra B.

Při vhodném rozvržení ploch na obytné, smíšené a výrobní, by tak potenciální obyvatelé nové lokality měli v místě vybudovanou i základní občanskou vybavenost a pracovní příležitost. Vznikne tak nová, dokonalá lokalita, která nebude nežádoucími vlivy zatěžovat své okolí. Zamýšlená změna stávajícího využití pozemků ve vlastnictví Arciopatství bude mít zásadní vliv na snížení hodnoty dotčených pozemků, kterému se bude Arciopatství v případě nutnosti bránit.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jedna se o neúměrně velkou požadovanou zastavitelnou plochu na úkor ploch nezastavitelných. Většina požadovaných zastavitelných ploch se nachází na půdě I. třídy ochrany ZPF, pro který nebyl prokázán dostatečný veřejný zájem převyšující veřejný zájem plošné ochrany ZPF. Územím prochází prvek ÚSES.

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

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

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

a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou

judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009071

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2488

Podatel | **Štumpfová Alena, JUDr.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1HAJU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**Námítka:**

Novým návrhem územního plánu je závažným způsobem zasahováno do vlastnických práv Arciopatství, protože veškerý plánovaný rozvoj ploch na pozemcích Arciopatství zapsaných na LV 339 pro kat. úz. Třebonice, obec Praha, KP Praha, KÚ pro hl. m. Prahu, jako vlastnictví Arciopatství je zamezen.

Odůvodnění

Navržené změny, se dotýkají celé výměry pozemků ve vlastnictví Arciopatství v kat. úz. Třebonice a je tedy závažným způsobem zasaženo do jeho vlastnických práv.

Judikatura soudů však vychází ze zásady vyjádřené např. v rozsudku sp. zn. 2 Ao 4/2008, že změna územního plánu nesmí vlastníka pozemku omezit nad míru dosahující intenzity nuceného omezení vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, kterou je vlastník povinen snášet bez kompenzace, ledaže by změna byla vydána až po dohodě s vlastníkem, kdy její součástí bude také poskytnutí náhrady způsobené újmy. Vzniká tak podle ust. § 102 odst. 2) stavebního zákona vlastníku pozemku, kterému tak vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určené pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náhrada nákladů vynaložených na přípravu výstavby nebo náhrady v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Jde zejména o náklady vynaložené na koupi pozemku a na projektovou přípravu výstavby. Povinnost poskytnout tuto náhradu má v souladu se zákonem obec, jejíž zastupitelstvo územní plán nebo jeho změnu vydalo. V neposlední řadě nakonec poukážeme na judikaturu ve věci sp. zn. 25 Cdo 3444/2013, kdy soud vyslovil též závěr, že jde o nárok na náhradu škody podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za

škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem. Tím nejen potvrdil, že právo na náhradu újmy mimo případy podléhající režimu náhrady podle § 102 odst. 2 stavebního zákona existuje, ale zároveň na její uplatnění vztáhl specifickou úpravu vyžadující např. předběžné uplatnění nároku, když i stavební zákon vyžaduje, že nebylo dosaženo dohody. Podle usnesení NSS sp.zn. 1 Ao 1/2009 je nutné provádět zásahy při změnách územního plánu pouze v minimalistické nediskriminační fázi, které nezasáhnou nad spravedlivou míru zásahu do práv vlastníka dotčených nemovitostí, což vzhledem k zasažení téměř všech pozemků v dané lokalitě, které jsou v majetku Arciopatství v řádech desítek hektarů znamená, že se o spravedlivou míru v minimalistickém rozsahu, rozhodně nejedná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dotčené území bylo v ÚP SÚ částečně vymezeno jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha.

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

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

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

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

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

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto

důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010664

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2488

Podatel | **Štumpfová Alena, JUDr.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0S13B

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010666

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2488

Podatel | **Štumpfová Alena, JUDr.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0S13B

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**Věc: Uplatnění námítky k Územnímu plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán) dle ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona**

I. Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy jako pořizovatel příslušný k pořizování Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) (dále také jen „Metropolitní plán“) podle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“), vykonávající územně plánovací činnost podle § 24 odst. 1 stavebního zákona oznámil a doručil veřejnou vyhláškou účastníkům návrh Metropolitního plánu s lhůtou k uplatnění námitek dle ust. § 52 StavZ do 30. června 2022.

II. V souladu se stanoviskem Nejvyššího správního soudu (NSS), je proces pořizování změny územního plánu dynamický, jeho obsah se proměňuje v čase tak, jak tento proces prochází jednotlivými fázemi s tím, že z § 52 odst. 2 StavZ nelze dovodit příkaz, aby návrh změny byl identický s obsahem schváleného zadání, nýbrž toliko pokyn, aby návrh ze schváleného zadání vycházel...“ a s názorem téhož soudu že „Jestliže do řešení po určitou dobu předvídaného vstoupí nová skutečnost, která významně modifikuje předpoklady, s nimiž výchozí fáze pořizování územního plánu počítaly, nelze než takovou skutečnost reflektovat.“, uplatňuje účastník, jako vlastník pozemků dotčených plánem, následující námítky, které by měly sloužit pořizovateli k postupnému nalézání optimálních řešení a které by měly pořizovateli rovněž umožnit výběr nejvhodnější varianty návrhu Metropolitního plánu.

III. XXX právnická osoba evidovaná v rejstříku MKČR (dále jen XXX) zastoupená na základě plné moci YYY uplatňuje své námítky jako vlastník pozemků parc. č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12/1, 12/2, 13, 14, 32/2, 36, 37/1, 37/2, 38/1, 38/2, 39, 3010/4, 3017, 3020/1, 3493

a 3496/1 v katastrálním území Břevnov zapsaných na LV 1944 pro kat. úz. Břevnov, obec Praha, KP Praha, KÚ pro hl. m. Prahu.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3010667

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2488

Podatel | **Štumpfová Alena, JUDr.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0S13B

Lokalita | 515

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření**IV. SOUHRN Námitek****Uplatnění Námitek k území 515/Sídlíště Petřiny.**

Námítka k vymezení plochy místního parku označená jako 123/515/2880 U Břevnovského kláštera - místní park v rámci plochy 515/Sídlíště Petřiny:

Na pozemcích č. parc. 3493 a 3496/1 v kat. úz. Břevnov, obec Praha, KP Praha, KÚ pro hl. m. Prahu, zapsáno na LV 1944 kat. úz. Břevnov, jako vlastnictví Arciopatství, navrhujeme pozemky ve funkčním využití Městská parková plocha zahradní – místní park změnit na

plochu les na lesních pozemcích.

Odůvodnění

Změnu plochy navrhujeme s ohledem na současný stav pozemku, který je lesem a s ohledem na to, že lokalita je na parky poměrně bohatá. Pro ochranu této plochy bude důležitější, aby na ploše vzniklý přirozený lesní porost a byl chráněn.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Nejedná se o lesní pozemky dle KN, bude vyhověno jinak - bude vymezena plocha podrobnějšího členění nestavebního bloku - městská parková plocha lesní.

Námítka

ID 3010669

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2488

Podatel | **Štumpfová Alena, JUDr.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0S13B

Lokalita | 814

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

Uplatnění Námitek k území 814/Břevnovský klášter.

Námítka k vymezení plochy lokálního parku označená jako 123/814/2137 Břevnovský klášter - v rámci plochy 814/Břevnovský klášter:

Na pozemcích p.č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12/1, 12/2, 13, 14, 32/2, 36, 37/1, 37/2, 38/1, 38/2, 39, 3010/4, 3017, 3020/1 v kat. úz. Břevnov je dle územního plánu navržena plocha lokálního parku tu navrhuje zařadit jako plochu soukromé zahrady, případně areálové zahrady a sadu.

Odůvodnění

Na pozemcích p. č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12/1, 12/2, 13, 14, 32/2, 36, 37/1, 37/2, 38/1, 38/2, 39, 3010/4, 3017 a 3020/1 v k. ú. Břevnov je dle územního plánu navržena plocha lokálního parku a s tímto návrhem Arciopatství nesouhlasí.

Navržený způsob využití je v rozporu se zákonem a Nařízením vlády č. 111/1991 Sb., o prohlášení Břevnovského kláštera za národní kulturní památku, kdy způsob využití jednotlivých budov a ploch Břevnovského kláštera musí být přiměřený jejich památkovému významu a musí vycházet z jejich provozních a funkčních vztahů.

Vymezení návrhu Metropolitního plánu nerespektuje skutečnost, že se jedná o funkční klášter s církevní komunitou, a proto ani v současné době, ani v budoucnu zde nemůže vzniknout lokální park. Prostory historicky i v současnosti sloužily a slouží jako klášterní zahrady a sady.

Pohyb veřejnosti je v současnosti možný pouze se souhlasem vlastníka, který sice dlouhodobě zahrady pro veřejnost zpřístupnil s ohledem na dobrou spolupráci s městskou částí Praha 6, ale pokud by celá lokalita byla proti vůli vlastníka a uživatele zařazena jako park, mohlo by to vést proti vůli vlastníka k veřejnému užívání, které by vlastník pozemků nemohl regulovat.

Dotčené pozemky tvoří ochranné pásmo národní kulturní památky, která stále slouží svému původnímu účelu, tedy životu klášterní komunity. Již v současnosti je zřejmé, že pohyb veřejnosti bude do budoucna potřeba regulovat, zejména v měsících sklizně ovoce, kdy dochází k necitlivému otrhávání ovoce ze stromů a lámání větví, což poškozuje obnovený porost.

Základním záměrem územního plánu je zachování prostupnosti areálu, avšak bez ohledu na vlastníka. Prostupnost areálu však musí mít vlastník možnost regulovat podle svého uvážení, protože se jedná o areál národní kulturní památky a vlastník celé území chrání, například i před vandalismem a hlukem, a dbá o zachování areálu pro účel, ke kterému byl založen a kterému doposud slouží.

Návrh na zařazení plochy sadu na pozemku p. č. 3020/1 v k. ú. Břevnov jako lokalitního parku postrádá smysl, protože vlastník zahájil obnovu tohoto prostoru k původnímu účelu, tedy jako sadu, a již investoval nemalé finanční prostředky, aniž by čerpal veřejné prostředky, a chce tuto plochu užívat jako sad i do budoucna.

Pro tuto obnovu původního stavu je nutné, aby vlastník mohl plochu sadu v budoucnu oplotit a přiměřeně regulovat vstup veřejnosti. Již v současnosti došlo k poničení velké části nově vysazených stromů neukázněnou veřejností, což vlastníkově způsobuje další náklady na novou výsadbu.

V plochách je třeba umožnit vlastníkově výstavbu drobných staveb, například skladů na ovoce a komunální techniku. V 50. letech byly celé dvě pětiny areálu necitlivě zbourány při budování trasy Patočkovy ulice. V tzv. předklášteří se nacházely především technické stavby, jako ovčín, sklad zahradní techniky a pivovar. V současnosti tak klášter postrádá prostory pro technické a technologické zázemí budov.

S ohledem na současnou situaci na energetických trzích musí klášter do budoucna realizovat jiný způsob vytápění svých prostor než současnou elektřinu a plyn. Klášter bude potřebovat zázemí pro novou kotelnu, ideálně ekologickou variantu pro spalování biomasy. Pro tento záměr by vlastník rád využil plochu pozemků p. č. 13 a 14, avšak v současnosti tomu brání stanovisko památkové ochrany. Proto by rád získal plochu pro technologické zázemí v jižní části

pozemku p. č. 3020/1 o výměře minimálně 300 m², aby zde mohl být umístěn i případný sklad biomasy.

S ohledem na skutečnost, že sousední navazující plochy, na kterých se v současnosti nacházejí parkové úpravy po výstavbě metra a které jsou ve vlastnictví České republiky (p. č. 3006 a 3024), jsou měněny na zastavitelnou rekreační plochu, je nemyslitelné plánovat veřejný park na soukromých pozemcích, když se v lokalitě nachází půda ve vlastnictví České republiky.

Především půda ve vlastnictví České republiky a obcí by měla sloužit veřejnosti, a nikoliv pouze developerským projektům za cenu omezování soukromého vlastníka.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vymezení parku neomezuje využití stávajících hospodářských budov. Po společném jednání na základě dohody s příslušným orgánem byt doplněn individuální regulativ lokálního parku 123/814/2137 Zahrady Břevnovského kláštera.

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

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

Námitka

ID 3009018

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2490

Podatel | **KOZELKOVÁ MARTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ3DLQ8

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námitka**

Podáváme námitku proti zařazení pozemku 320/280, jehož jsme vlastníky, do nezastavitelného území.

Žádáme o zařazení tohoto pozemku do zastavitelné obytné plochy.

Odůvodnění**Odůvodnění:**

Chceme pozemek využít pro řešení bytové situace našeho již zletilého dítěte.

Vzhledem ke skutečnosti, že pozemky z jihozápadní strany jsou oploceny a využívány, nedojde z veřejného pohledu k významné změně využití.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného

zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jedná se o půdu s 1. tř. ochrany ZPF. Nebyl prokázán veřejný zájem pro nárůst zastavitelných ploch. Kontinuita ÚP SÚ a právního stavu.

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3009020

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2492

Podatel | **ČERMÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XMYI

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009021

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2492

Podatel | **ČERMÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XMYI

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

Připojuji se k námítce, která byla podána pod číslem MHMPP08XNHPP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

Koridor je vymezen v nadřazené dokumentaci (PÚR a ZÚR) a Metropolitní plán jej v souladu vymezuje a zpřesňuje. Nová dráha je dostatečně ve všech úrovních dokumentací odůvodněna a zároveň posouzena s ohledem na životní prostředí. Na základě požadavků dotčených orgánů, které vycházejí z detailnějšího prověření staveb a provozu letiště a z odborných diskuzí nad budoucím provozem letiště, vymezuje Metropolitní plán dnes využívanou příčnou dráhu po zprovoznění nové dráhy ke zrušení. Koridor je vymezen širší než samotná stavba a obsahuje i stavby související.

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

Námítka

ID 3009025

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2492

Podatel | **ČERMÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G8N0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické soby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009027

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2492

Podatel | **ČERMÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G8N0

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

Připojuji se k námitce, která byla podána pod číslem MHMPP08XNHT5.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pro vymezení samoty nebyly shledány důvody, neboť samota je čl. 91 odst. 1 definována jako rozlohou málo významná plocha zastavěného území v otevřené krajině, ve které se nachází zastavěný stavební pozemek. V daném případě nejde o pozemek v otevřené krajině. Na existenci stávajících rodinných domů MPP nic nemění. Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat v souladu s čl. 61 odst. 7 textové části. Změna způsobu využití území a možnost rozvoje bydlení nad rámec limitů dle čl. 61 odst. 7 nebyla s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnocena jako převažující zájem. Z hlediska ochrany před hlukem či kompenzací ze strany provozovatele letiště je podstatné, že jde o stavbu rodinného domu zapsanou v KN, jde tedy o chráněnou stavbu ve smyslu § 30 a § 31 zákona o ochraně veřejného zdraví, regulace budoucího využití v územním plánu z tohoto hlediska není relevantní.

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

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

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

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

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

Námitka

ID 3009029

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2492

Podatel | **ČERMÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G8RG

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009030

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2492

Podatel | **ČERMÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G8RG

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Věc; Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Číslo v mapě Metropolitního plánu; 411/604/2236

Připojuji se k námitce, která byla podána pod číslem MHMPP08XNHSA.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Znění cílového charakteru v krycím listu příslušné lokality nebude doplněno. Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat dle čl. 61 odst. 7 textové části. Možnost rozvoje bydlení (nad rámec limitů v čl. 61 odst. 7) nebyla s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnocena jako převažující zájem.

Námítka

ID 3009031

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2492

Podatel | **ČERMÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G8SB

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009032

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2492

Podatel | **ČERMÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G8SB

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

Připojuji se k námítce, která byla podána pod číslem MHMPP08XP108.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

MPP vymezuje koridor pro paralelní dráhu v souladu s nadřazenou dokumentací a v dostatečném rozsahu pro realizaci celého záměru včetně některých souvisejících úprav. Areál letiště bude výrazně rozšířen a s tímto rozšířením se pojí i stanovené využití transformačních ploch. Výstavba infrastruktury probíhá dle řádně projednaných a posouzených územně plánovacích dokumentací.

Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat v souladu s čl. 61 odst. 7 textové části. Změna způsobu využití území a možnost rozvoje bydlení nad rámec limitů dle čl. 61 odst. 7 nebyla s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnocena jako převažující zájem.

Námitka

ID 3009033

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2492

Podatel | **ČERMÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G8JK

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009034

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2492

Podatel | **ČERMÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G8JK

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Číslo v mapě Metropolitního plánu: 411/604/2236

Připojuji se k námitce, která byla podána pod číslem MHMPP08Y8UH8.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat v souladu s čl. 61 odst. 7 textové části. Změna způsobu využití území a možnost rozvoje bydlení nad rámec limitů dle čl. 61 odst. 7 nebyly s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnoceny jako převažující zájem.

Námítka

ID 3009036

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2492

Podatel | **ČERMÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G0FO

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009044

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2492

Podatel | **ČERMÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G0FO

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu pro Prahu, číslo území v mapě 411/604/2236

Jsme spolumahitelé bytového domu, ve kterém vlastníme bytovou jednotku zastavěná plocha č.2870 a podíloví vlastníci na pozemku č. 2871/1.

Nesouhlasíme se zařazením naší lokality a naší nemovitosti do „Zastavitelné transformační plochy s produkčním využitím“ a tím znehodnocení naší nemovitosti.

Odůvodnění:

Požadujeme zachování statusu „OBYTNÉ“, který je zde trvale určen a užíván od postavení roku 1934 a také byl dům zkolaudován k trvalému bydlení. Navíc dům v roce 2001 byl prodán Prahou 6 v privatizaci jako bytový dům k trvalému bydlení.

Dále není žádný důvod proč měnit pokojný stav, když plán Letiště Praha na výstavbu paralelní dráhy počítá se zkrácenou verzí, která má končit před spojovací ulicí K letišti mezi Terminálem 3 a Terminálem 1. a 2.

Děkujeme za kladné vyřízení našich námitek proti návrhu Metropolitního plánu pro Prahu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pro vymezení samoty nebyly shledány důvody, neboť samota je čl. 91 odst. 1 definována jako rozlohou málo významná plocha zastavěného území v otevřené krajině, ve které se nachází zastavěný stavební pozemek. V daném případě nejde o pozemek v otevřené krajině. Na existenci stávajících rodinných domů MPP nic nemění. Stávající obytné budovy v produkčních lokalitách je možné upravovat a v odůvodněných případech rozšiřovat v souladu s čl. 61 odst. 7 textové části. Změna způsobu využití území a možnost rozvoje bydlení nad rámec limitů dle čl. 61 odst. 7 nebyla s ohledem na využitelnost okolních ploch a předpokládanou vyšší zátěž území vyhodnocena jako převažující zájem. Z hlediska ochrany před hlukem či kompenzací ze strany provozovatele letiště je podstatné, že jde o stavbu rodinného domu zapsanou v KN, jde tedy o chráněnou stavbu ve smyslu § 30 a § 31 zákona o ochraně veřejného zdraví, regulace budoucího využití v územním plánu z tohoto hlediska není relevantní.

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

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

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

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje

reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

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

Námítka

ID 3009052

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2499

Podatel | **HUBÁČEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZD7

Lokalita | 947, 380, 177

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Předmětné pozemky k.ú. Horní Počernice parc č. 4200/1, 4135/15, 4135/16, 4135/13 jsou vedeny jako nezastavitelná produkční plocha. Požadujeme změnu na zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím.

Odůvodnění

i. Dotčené pozemky jsou ve stávajícím územním plánu vedeny jako zastavitelné plochy (SV-D) a rezervní zastavitelné plochy (OB-C). Metropolitní plán tak nerespektuje implementaci stávajícího územního plánu (viz. příloha č. 1).

ii. Metropolitní plán nerespektuje Strategický plán rozvoje městské části Praha 20, který s předmětnými pozemky počítá do budoucna jako zastavitelnou plochou pro bydlení (viz příloha č. 2).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem

doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jednalo by se o plošně velký nový zábor zemědělského původního fondu (ZPF). Územní rezerva vymezená v dosavadním ÚP SÚ nezakládá závazné funkční využití plochy v budoucnu a nevyplývá z ní nárok na náhradu. V návaznosti na stávající zástavbu bylo po společném jednání rozšířeno vymezení rozvojové plochy obytné na severu. Tím byl nahrazen zrušený pás rozvojové plochy obytné na jihu podél dálnice v důsledku negativního stanoviska Ministerstva životního prostředí k záboru ZPF ve společném jednání.

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

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

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

zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Námítka

ID 3009055

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2499

Podatel | **HUBÁČEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZE2

Lokalita | 629, 410

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Předmětné pozemky k.ú. Horní Počernice parc. č. 4067/14, 4067/2, 4091/4, 4091/8, 4087/7, 4101/1, 4101/9, 4087/9 jsou navrhnuty s výškovou regulací podlažnosti 2 NP. Požadujeme zvýšení na 4 NP.

Odůvodnění

i. Studie na základě které byl vytvořen stávající územní plán do plochy umisťuje kombinaci blokové bytové zástavby (až 4NP) s volně stojícími a řadovými rodinnými domy. Při omezení podlažnosti na 2NP není možné navrhovanou zástavbu realizovat. Metropolitní plán tak nerespektuje implementaci stávajícího územního plánu.

ii. Metropolitní plán nerespektuje pořizovanou Územní studii Horní Počernice – Východ, kterou pořizuje Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, na základě podnětu Městské části Praha 20. Studie předpokládá v oblasti blokovou zástavbu bytovými domy s podlažností 4NP.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Dle ÚS Horní Počernice-východ, která bude do návrhu MPP zpracována. ÚS Horní Počernice – východ byla pořízena pro rozhodování v území v souladu s ÚPSÚ, navržená výšková regulace v ÚS Horní Počernice – východ vychází z kapacit ploch s rozdílným

způsobem využití platného ÚP, studie byla podkladem pro verzi MPP k veřejnému projednání a byla do jeho návrhu zapracována.

Námítka

ID 3010539

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2499

Podatel | **HUBÁČEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZGS

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Předmětné pozemky jsou navrhnuty s výškovou regulací podlažnosti 2NP. Požadujeme zvýšení na 4NP.

Seznam dotčených pozemků Metropolitním plánem – lokalita Bílý Vrch (228/Čertousy): k. ú. Horní Počernice parc. č. 4037/30, 4037/83, 4037/95, 4037/96, 4037/97, 4037/98, 4037/99, 4038/2, 4038/3, 4038/5, 4038/7, 4038/8, 4038/9, 4038/10, 4038/11, 4038/12, 4038/13, 4038/14, 4038/15, 4038/16, 4038/18, 4038/20.

Odůvodnění

Na předmětných pozemcích stojí budova o 4NP. Metropolitní plán tak nerespektuje implementaci faktického aktuálního stavu a stávající územní plán.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V koordinaci s úpravou způsobu regulace TR ploch, bude upraveno rozmezí podlažnosti na 4.

Námítka

ID 3009069

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2500

Podatel | **BH realty a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXK3E

Lokalita | 380

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Dotčené pozemky: k.ú. Horní Počernice parc. č. 4411/4, 4417/2, 4418, 4420/12, 4420/30

Navrhujeme posun definičního bodu parku 123/380/1031 (v okolí 100 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 9500 m²). Definiční bod navrhujeme posunout o 100 m severním směrem, tak aby vymezená oblast zahrnovala v maximální míře pozemky hlavního města Prahy, svěřené do správy Městské části Praha 20.

Odůvodnění

Oblast vymezená definičním bodem parku zahrnuje pozemky fyzických a právnických osob a pouze minimální okrajová část oblasti zasahuje na pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Jedna třetina vymezené oblasti zahrnuje stávající výrobní areál firmy Trouw Nutrition Biofaktory s.r.o., v další třetině plochy oblasti je stávající objekt k bydlení a plochy stávajících i navrhovaných komunikací. Ve zbylých segmentech vymezené oblasti jsou potencionální plochy pro vymezení parku, které ovšem nedosahují požadované plochy 9500 m². Nelze legitimně předpokládat, že stávající stavba pro bydlení nebo výrobní areál někdy v budoucnosti ustoupí realizaci městského parku. Umístění definičního bodu parku je zvoleno nelogicky a nevhodně, bez prověření možných souvislostí.

Navrhovaná dopravní infrastruktura, která dělí potencionální umístění parku na segmenty je dlouhodobě plánována zpracovanými urbanistickými studiemi – např. „Ověřovací studie využití území Horní Počernice – Na Chvalce“ zpracovaná v roce 2000 (Ing. arch. Klement Valouch, ing. arch. Jiřina Sedláčková) nebo „Obytná skupina Na Chvalce v Praze - Horních Počernicích“ zpracovaná v roce 2007 (Ing. arch. Klement Valouch, ing. arch. Jiří Ehl). Podle těchto studií byly v minulosti umístěny i sítě technické infrastruktury (kanalizační stoky, tepelné sítě, plynovodní potrubí) a je podle nich také prováděno dílčí

scelování a rozdělování pozemků. V současné době vlastníků dotčených pozemků (spolu s dalšími vlastníky pozemků v lokalitě Robotnice) zpracovává a projednává Dokumentaci pro územní rozhodnutí záměru „Zahradní čtvrť Robotnice,“ která zahrnuje podstatnou část transformační a rozvojové plochy [415/380/4011]. Plocha řešeného území záměru je 87.089 m². Rada městské části Praha 20 odsouhlasila předloženou koncepci zástavby v lokalitě Robotnice dne 2. 7. 2021 (Usnesení č. RMC/107/24/1950/21). Řešené území záměru „Zahradní čtvrť Robotnice“ nezahrnuje plochu o rozloze 20.500 m² uvnitř řešeného území na pozemcích hl. m. Prahy, na kterých je městskou částí plánována realizace parku. Městská část Praha 20 dlouhodobě plánuje realizaci parkové plochy na pozemku parc. č. 4417/13, k.ú. Horní Počernice – viz např. zpracovaná studie „Lesopark Robotnice“ (Ing.arch. Kristine Karhanová Grigoryan, urbanistka MČ Praha 20). Navrhovaný posun definičního bodu severním směrem umožní realizovat požadovanou plochu parku na pozemcích hl. m. Prahy (na parc. č. 4417/13, k.ú. Horní Počernice) a zároveň v souladu se záměrem městské části Praha 20, které je svěřená správa pozemku. Navrhovaným posunem definičního bodu parku 123/380/1031 bude tedy reálně dosaženo účelu sledovaného návrhem Metropolitního plánu hl. m. Prahy a to bez zásahu do majetkových práv dotčených vlastníků pozemků a jejich legitimního očekávání. S ohledem na výše uvedené žádáme proto o vyhovění naší námítky.

Rozhodnutí o námítky

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bodové vymezení parku bude posunuto severním směrem na pozemek HMP a upraveno vymezení okolí bodu, v KLZ bude upraven požadavek na minimální rozlohu parku v souladu se studií. V dotčené transformační ploše bude vymezen návrh rekreační vybavenosti bodem.

Námítka

ID 3009072

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2501

Podatel | **Farmes development, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXGGYD

Lokalita | 380

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Dotčené pozemky: k.ú. Horní Počernice parc. č. 4420/10, 4420/11, 4420/41, 4420/42, 4420/54

Vznášíme tímto námítku proti umístění parku určeného definičním bodem 123/380/1031. Navrhujeme posun definičního bodu parku 123/380/1031 (v okolí 100 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 9500 m²). Definiční bod navrhujeme posunout o 100 m severním směrem, tak aby vymezená oblast zahrnovala v maximální míře pozemky hlavního města Prahy, svěřené do správy Městské části Praha 20.

Odůvodnění

Oblast vymezená definičním bodem parku zahrnuje pozemky fyzických a právnických osob a pouze minimální okrajová část oblasti zasahuje na pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Jedna třetina vymezené oblasti zahrnuje stávající výrobní areál firmy Trouw Nutrition Biofaktory s.r.o., v další třetině plochy oblasti je stávající objekt k bydlení a plochy stávajících i navrhovaných komunikací. Ve zbylých segmentech vymezené oblasti jsou potencionální plochy pro vymezení parku, které ovšem nedosahují požadované plochy 9500 m². Nelze legitimně předpokládat, že stávající stavba pro bydlení nebo výrobní areál někdy v budoucnosti ustoupí realizaci městského parku. Umístění definičního bodu parku je zvoleno nelogicky a nevhodně, bez prověření možných souvislostí.

Navrhovaná dopravní infrastruktura, která dělí potencionální umístění parku na segmenty je dlouhodobě plánována zpracovanými urbanistickými studiemi – např. „Ověřovací studie využití území Horní Počernice – Na Chvalce“ zpracovaná v roce 2000 (Ing. arch. Klement Valouch, ing. arch. Jiřina Sedláčková) nebo „Obytná skupina Na Chvalce v Praze - Horních Počernicích“ zpracovaná v roce 2007 (Ing. arch. Klement Valouch, ing. arch. Jiří Ehl). Podle těchto studií byly

v minulosti umístěny i sítě technické infrastruktury (kanalizační stoky, tepelné sítě, plynovodní potrubí) a je podle nich také prováděno dílčí scelování a rozdělování pozemků. V současné době vlastníci dotčených pozemků (spolu s dalšími vlastníky pozemků v lokalitě Robotnice) zpracovává a projednává Dokumentaci pro územní rozhodnutí záměru „Zahradní čtvrť Robotnice,“ která zahrnuje podstatnou část transformační a rozvojové plochy [415/380/4011]. Plocha řešeného území záměru je 87.089 m². Rada městské části Praha 20 odsouhlasila předloženou koncepci zástavby v lokalitě Robotnice dne 2. 7. 2021 (Usnesení č. RMC/107/24/1950/21). Řešené území záměru „Zahradní čtvrť Robotnice“ nezahrnuje plochu o rozloze 20.500 m² uvnitř řešeného území na pozemcích hl. m. Prahy, na kterých je městskou částí plánována realizace parku. Městská část Praha 20 dlouhodobě plánuje realizaci parkové plochy na pozemku parc. č. 4417/13, k.ú. Horní Počernice – viz např. zpracovaná studie „Lesopark Robotnice“ (Ing.arch. Kristine Karhanová Grigoryan, urbanistka MČ Praha 20). Navrhovaný posun definičního bodu severním směrem umožní realizovat požadovanou plochu parku na pozemcích hl. m. Prahy (na parc. č. 4417/13, k.ú. Horní Počernice) a zároveň v souladu se záměrem městské části Praha 20, které je svěřená správa pozemku. Navrhovaným posunem definičního bodu parku 123/380/1031 bude tedy reálně dosaženo účelu sledovaného návrhem Metropolitního plánu hl. m. Prahy a to bez zásahu do majetkových práv dotčených vlastníků pozemků a jejich legitimního očekávání. S ohledem na výše uvedené žádáme proto o vyhovění naší námítky.

Rozhodnutí o námítky

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bodové vymezení parku bude posunuto severním směrem na pozemek HMP a upraveno vymezení okolí bodu, v KLZ bude upraven požadavek na minimální rozlohu parku v souladu se studií. V dotčené transformační ploše bude vymezen návrh rekreační vybavenosti bodem.

Námitka

ID 3009073

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 056

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**A) Námitky k jednotlivým lokalitám a stručné odůvodnění**

(pozn.: podrobné odůvodnění k vybraným bodům následuje v části B))

056 / Nové Butovice**Námitka: Vypustit zmínku o MÚK Butovice z textové části.****Odůvodnění**

MÚK je pro obsluhu území zcela zbytečná (jedná se o zástavbu několika desítek RD); vyklizení vozidel před tunelem Butovice lze řešit jinak.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

MPP používá název "mimoúrovňová křižovatka Butovice" pro velkou křižovatku u Nových Butovic - v souladu s dokumentací pro územní rozhodnutí bude jméno upraveno na "Řeporyjská". MÚK Butovice u Starých Butovic Metropolitní plán nevymezoval a ani vymezovat nebude, protože se v nové upravené studii s touto křižovatkou již nepočítá.

Námítka

ID 3009074

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 056

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

056 / Nové Butovice

Námítka: Vést Radlickou radiálu v tunelu na celém území lokality a vést významnou místní komunikaci (tzv. Nová Radlická) nad tunelem radiály.

Odůvodnění

Uvedení do souladu se ZÚR (bod 3.4.2), které stanoví, že území podél radiály (Radlické ul.) má být transformováno na plnohodnotnou městskou část. Obdobně bylo v Metropolitním plánu zakryto vedení tzv. Spořilovské spojky (lokalita 551 / Sídliště Spořilov II.) i pokračování městského okruhu – Blanka 2.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen v kontextu řešení dopravní infrastruktury a prostorových vazeb v území. Podání směřuje k úpravě vedení Radlické radiály, zejména k jejímu technickému a výškovému řešení v prostoru Nových Butovic.

Na základě prověření bude koridor Radlické radiály upraven do souladu s aktuální prověřovací studií, která řeší trasování a technické uspořádání komunikace včetně jejího vztahu k navazujícímu území.

Námítka

ID 3009075

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 056

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**056 / Nové Butovice**

Námítka: V místě MÚK Řeporyjská vést hlavní trasu Radlické radiály v úrovni terénu, popř. tunelem pod tubusem metra; vedení místních komunikací nad radiálou

Odůvodnění

Uvedení do souladu ZÚR: u metra Nové Butovice má vzniknout jedno z pěti hlavních center polycentrické Prahy. Vedení radiály vznik centra neumožňuje a devalvuje území v bezprostřední blízkosti stanice metra, která má sloužit městské funkci.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen v kontextu řešení dopravní infrastruktury a prostorových vazeb v území. Podání směřuje k úpravě vedení Radlické radiály a související mimoúrovňové křižovatky v prostoru Nových Butovic, zejména z hlediska jejího výškového a technického řešení.

Na základě prověření bude koridor Radlické radiály, včetně souvisejících staveb, upraven do souladu s aktuální prověřovací studií, která řeší trasování a technické uspořádání komunikace v daném území v návaznosti na širší dopravní vztahy.

Námítka

ID 3009076

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 056

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

056 / Nové Butovice

Námítka: Umístit tramvajovou trať na Novou Radlickou s konečnou u metra Nové Butovice

Odůvodnění

V trase tzv. Nové Radlické se uvažuje o umístění TT (územní rezerva v projektu Radlické radiály)

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen v kontextu řešení dopravní infrastruktury. Návrh Metropolitního plánu bude doplněn o vymezení koridoru územní rezervy pro tramvajovou trať v trase Nové Radlické s návazností na stanici metra Nové Butovice.

Vymezení územní rezervy vytváří předpoklady pro možné budoucí doplnění systému veřejné dopravy a jeho vazbu na významné dopravní uzly. Územní plán přitom stanovuje podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, nikoliv její realizaci, která je závislá na dalších navazujících krocích.

Námítka

ID 3009077

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 528

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

219 / Jinonice

Námítka: U vestibulu metra Jinonice provést “vymezení náměstí bodem” v ose Radlické ulice a současně tam provést “vymezení občanské vybavenosti bodem.”

Odůvodnění

Jedná se o nové přirozené centrum oblasti s významnou koncentrací pěších. Radlickou ulicí má procházet tramvajová trať. Vhodné místo pro umístění veřejné vybavenosti atp. A to i pro „transformační plochu s obytným využitím“ jižně a východně od stanice metra.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh Metropolitního plánu v daném místě navazuje na regulaci ploch předchozího ÚP SÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. V dosavadním ÚP SÚ je vymezena plocha SV. Jedná se o městské pozemky.

Námítka

ID 3009078

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 219

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

219 / Jinonice

Námítka: Ulice Karlštejnská, Klikatá a Puchmajerova neoznačovat ve výkresu dopravní infrastruktury jako významné místní komunikace.

Odůvodnění

V souvislosti s vybudováním nové ulice U Trezorky se mění dopravní koncepce vedení tranzitní dopravy přes Jinonice. Nové vybudovaná ulice U Trezorky (spolu s existující Radlickou ulicí kolem Jinonic) má fungovat jako obchvat Jinonic. Viz k tomu například <https://www.praha5.cz/informace-o-zprovozneni?komunikacniho-propojeni-klikata-radlicka/> Je třeba, aby se tato změna promítla formálně i do územního plánu. Ulice U Trezorky je již správně uvedena jako „významná místní 2 komunikace.“ Dále je třeba zohlednit, že v ulicích Karlštejnská a Klikatá je umístěna významná cyklotrasa. Souběh intenzivní automobilové dopravy s významnou cyklotrasou je jistě nežádoucí.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Je vymezena ulice linií, nikoliv významná místní komunikace. MPP vymezuje uliční prostranství linií, které je začleněno do hierarchie lokální úrovně z hlediska pozice v rámci urbanistické struktury a kompozičního významu pro širší oblast města.

Námítka

ID 3009079

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 219

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

219 / Jinonice

Námítka: Neoznačovat ulice Karlštejnská a Klikatá jako “ulice lokální úrovně.”

Odůvodnění

Funkci městské třídy má převzít “Nová Radlická” s tramvajovou tratí. Obdobné ulice v okolí nejsou jako „lokální“ označovány (např. ul. V Cibulkách/Naskové/Píseckého nebo Pekařská).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

MPP vymezuje uliční prostranství linií, které je začleněno do hierarchie lokální úrovně z hlediska pozice v rámci urbanistické struktury a kompozičního významu pro širší oblast města.

Námítka

ID 3009080

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 219

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření**219 / Jinonice**

Námítka: Na křížení ulic Karlštejnská x Klikatá x Na Pomezí definovat obdélníkové “náměstí místní úrovně” s tím, že celé (kromě komunikací) bude v “parkové úpravě” a definovat pěší prostupnost nového náměstí k metru Jinonice skrze území č. 528 / U Kříže.

Odůvodnění

Jedná se o přirozené centrum. Historicky se předpokládal vznik obdélníkového náměstí (viz Přehledný regulační a zastavovací plán hlavního města Prahy z r. 1930) a současná zástavba tomuto plánu odpovídá. Pěší propojení “náměstí” s metrem Jinonice pomocí chodníku dosud není v celé délce realizováno (vyšlapaná pěšina přes pozemek města v délce asi 70m).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude doplněna plocha místního náměstí mezi ulicemi Souběžná III a Puchmajerova.

Námítka

ID 3009081

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 219

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření**219 / Jinonice****Námítka: Opravit zakreslení ulice Na Vidouli****Odůvodnění**

Nesprávně zakreslená střední část ulice, která chybně uhýbá doprava k ul. Souběžná I a II Ulice fakticky vede v přímce.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Linie vymezující ulici Na Vidouli bude upravena.

Námítka

ID 3009082

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 219

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření**219 / Jinonice****Námítka: V ul. Souběžná III vyznačit “městskou parkovou plochu” podél celé ulice.****Odůvodnění**

Zeleň je pro toto prostranství charakteristická (vozovka a chodníky zabírají jen menší část uličního prostranství).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek mimo podrobnost MPP. Plochy jsou ve vlastnictví HMP, dle dosavadního ÚP SÚ je vymezena plocha OB. V souběhu trasa významné infrastruktury.

Námítka

ID 3009083

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 899

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření**219 / Jinonice****Námítka: Jasně vymezit „512/-/5086 LBK U Waltrovky - Hemrovy skály“ v grafické i textové části.****Odůvodnění**

Návrh plánu je neurčitý a pro uživatele nesrozumitelný.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě přijatého Plánu nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánu místního ÚSES (OCP MHMP, 2021) došlo ve fázi společného jednání ke zpřesnění hranic prvků ÚSES. Na základě výsledků veřejného projednání dojde i s ohledem na lepší čitelnost návrhu MPP k úpravě grafického zobrazení prvků ÚSES ve výkresu Z02.

Grafika výkresové části bude prověřena a upravena. Čitelnost výkresů bude vylepšena. Bude vylepšena prohlížeč aplikace. Aplikace bude dále doplňována o další možnosti se zaměřením na identifikaci dalších údajů o regulativech.

Námítka

ID 3009084

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 130

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření**130 / Na Vidouli** (tj. oblast Botanica)**Námítka: Zakreslit zakrytí (tunel) Radlické radiály v úseku MÚK Bucharova - MÚK Řeporyjská, tj. vést radiálu v tunelu na celém území lokality.****Odůvodnění**

Ochrana okolní mnohopodlažní obytné zástavby před škodlivými dopady RR. Obdobně bylo v Metropolitním plánu zakryto vedení tzv. Spořilovské spojky (lokalita 551 / Sídliště Spořilov II.) i pokračování městského okruhu – Blanka 2.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Tunelové vedení nebude vymezováno z důvodu větší flexibility výsledného řešení. Části komunikací mohou být zakrývány i bez přímého vymezení Metropolitním plánem.

Námítka

ID 3009085

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 219, 527, 130, 611

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření**611 / Areály Bucharova****Námítka: Zakreslit zakrytí (tunel) Radlické radiály v úseku MÚK Bucharova - MÚK Řeporyjská.****Odůvodnění**

Ochrana okolní mnohopodlažní obytné zástavby před škodlivými dopady RR. Obdobně bylo v Metropolitním plánu zakryto vedení tzv. Spořilovské spojky (lokalita 551 / Sídliště Spořilov II.) i pokračování městského okruhu – Blanka 2.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Tunelové vedení nebude vymezováno z důvodu větší flexibility výsledného řešení. Části komunikací mohou být zakrývány i bez přímého vymezení Metropolitním plánem.

Námítka

ID 3009086

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 220

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Vyjádření**220 / Staré Butovice****Námítka: Vést “významnou místní komunikaci” (Nová Radlická) po záklopu (tj. nad tunelem) radiály (nikoliv vedle radiály).****Odůvodnění**

V lokalitě se trasa „Nové Radlické” odklání od trasy Radlické radiály. V projednávaném územním řízení je trasa Radlické ulice umístěna nad tunelem radiály. Uvedení do souladu se 3 ZÚR (bod 3.4.2), které stanoví, že území podél radiály (Radlické ul.) má být transformováno na plnohodnotnou městskou část.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Koridor Radlické radiály a vymezení navazujících přeložek bude upraven do souladu s aktuální prověřovací studií.

Námítka

ID 3009087

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 073

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Vyjádření**675 / Výzkumný elektronický ústav**

Námítka: Prodloužit tunel na Radlické radiále východním směrem minimálně na úroveň ul. Puchmajerova (křížení ulic Puchmajerova x Radlická), nejlépe až k západnímu portálu Tunelu Radlice, tj. vést Radlickou radiálu v tunelu na celém území lokality.

Odůvodnění

Ochrana okolní obytné zástavby před škodlivými dopady RR (včetně zástavby budoucí - RR prochází transformační plochou s obytným využitím). Umožnění vzniku veřejného prostranství (náměstí) s veřejnou vybaveností u vestibulu metra Jinonice v ose ul. Radlická (viz též další bod).

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen v kontextu řešení dopravní infrastruktury a prostorových vazeb v území. Podání směřuje k úpravě vedení Radlické radiály, zejména k prodloužení tunelového úseku v oblasti mezi lokalitami Jinonice a Radlice.

Na základě prověření bude koridor Radlické radiály upraven do souladu s aktuální prověřovací studií, která řeší trasování a technické řešení komunikace včetně jejího vztahu k navazujícímu území.

Námítka

ID 3009088

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 528

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Vyjádření**675 / Výzkumný elektronický ústav**

Námítka: U vestibulu metra Jinonice provést “vymezení náměstí bodem” v ose Radlické ulice a současně tam provést “vymezení občanské vybavenosti bodem.”

Odůvodnění

Jedná se o nové přirozené centrum oblasti se stoupající koncentrací pěších. Radlickou má procházet tramvajová trať. Vhodné místo pro umístění veřejné vybavenosti atp. A to i pro „transformační plochu s obytným využitím“ jižně a východně od stanice metra.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh Metropolitního plánu v daném místě navazuje na regulaci ploch předchozího ÚP SÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. V dosavadním ÚP SÚ je vymezena plocha SV. Jedná se o městské pozemky.

Námítka

ID 3009089

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 926

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Vyjádření

926 / Dívčí hrady

Námítka: Prodloužit tunelový úsek tak, aby Radlická radiála byla při průchodu lokalitou 926 / Dívčí hrady v tunelu v celé délce.

Odůvodnění

Ochrana předpokládané okolní obytné zástavby (RR prochází transformační plochou s obytným využitím) před škodlivými dopady RR.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Koridor RR bude přizpůsoben prověřovací studii. Koridor je veden pod Dívčími hrady v tunelu - detail přesného umístění tunelového portálu je mimo podrobnost územního plánu a musí odpovídat podrobnému technickému řešení terénních úprav a mimoúrovňové křižovatky. Posun o pár metrů není pro kvalitu životního prostředí zásadní - minimální definovaný tunelový úsek může být v souladu s MPP realizován i delší.

Námítka

ID 3009090

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 528

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Vyjádření**528 / U Kříže****Námítka: Zanést spojení tunelu Jinonice a tunelu Butovice na Radlické radiále, tj. vést radiálu v tunelu na celém území lokality.****Odůvodnění**

Ochrana okolní obytné zástavby a ZŠ a MŠ Tyršova před škodlivými dopady RR. Obdobně bylo v Metropolitním plánu zakryto vedení tzv. Spořilovské spojky (lokalita 551 / Sídliště Spořilov II.) i pokračování městského okruhu – Blanka 2.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen v kontextu řešení dopravní infrastruktury v dotčeném území. Podání směřuje k úpravě vedení Radlické radiály, zejména k řešení návaznosti tunelových úseků v lokalitě U Kříže.

Na základě prověření bude koridor Radlické radiály upraven do souladu s aktuální prověřovací studií, která řeší technické a prostorové uspořádání komunikace včetně jejího vedení v dotčeném území.

Námítka

ID 3009091

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 528

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Vyjádření

528 / U Kříže

Námítka: U vestibulu metra Jinonice provést “vymezení náměstí bodem” v ose Radlické ulice a současně tam provést “vymezení občanské vybavenosti bodem.”

Odůvodnění

Jedná se o nové přirozené centrum oblasti se stoupající koncentrací pěších. Radlickou má procházet tramvajová trať. Vhodné místo pro umístění veřejné vybavenosti atp. A to i pro „transformační plochu s obytným využitím“ jižně a východně od stanice metra.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh Metropolitního plánu v daném místě navazuje na regulaci ploch předchozího ÚP SÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. V dosavadním ÚP SÚ je vymezena plocha SV. Jedná se o městské pozemky.

Námítka

ID 3009092

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 527, 130

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Vyjádření**527 / Sídliště Nové Butovice**

Námítka: Zakreslit zakrytí Radlické radiály v úseku MÚK Bucharova - MÚK Řeporyjská, tj. vést radiálu v tunelu na celém území lokality.

Odůvodnění

Ochrana okolní mnohopodlažní obytné zástavby před škodlivými dopady RR. Obdobně bylo v Metropolitním plánu zakryto vedení tzv. Spořilovské spojky (lokalita 551 / Sídliště Spořilov II.) i pokračování městského okruhu – Blanka 2.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Tunelové vedení nebude vymezováno z důvodu větší flexibility výsledného řešení. Části komunikací mohou být zakrývány i bez přímého vymezení Metropolitním plánem.

Námítka

ID 3009093

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 527

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Vyjádření**527 / Sídliště Nové Butovice**

Námítka: V místě MÚK Řeporyjská vést hlavní trasu Radlické radiály v úrovni terénu, popř. tunelem pod tubusem metra; vedení místních komunikací nad radiálou

Odůvodnění

Uvedení do souladu ZÚR: u metra Nové Butovice má vzniknout jedno z pěti hlavních center polycentrické Prahy. Vedení radiály vznik centra neumožňuje a devalvuje území v bezprostřední blízkosti stanice metra, která má sloužit městské funkci.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen v kontextu řešení dopravní infrastruktury a širších vazeb v území. Podání směřuje k úpravě vedení Radlické radiály v prostoru mimoúrovňové křižovatky Řeporyjská, zejména ve vztahu k jejímu výškovému a prostorovému uspořádání.

Na základě prověření bude koridor Radlické radiály upraven do souladu s aktuální prověřovací studií, která řeší trasování a technické řešení komunikace v daném území v návaznosti na okolní strukturu a dopravní vztahy.

Námítka

ID 3009094

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 899

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Vyjádření**899 / Vidoule**

Pro rozvoj města je klíčový **metropolitní park v oblasti Vidoule**. Tento přírodní typ parku nemá mít charakter jako Ladronka a slouží dynamicky stavebně se rozvíjejícím oblastem Prahy 5 a Prahy 13 a odlehčuje přetíženému Prokopskému údolí. Je dobře, že je zdůrazněna jeho nezastavitelnost. V textu by měl být zdůrazněn přírodní charakter tohoto parku metropolitního významu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Je vymezen park v otevřené krajině metropolitní úrovně. Jsou vymezeny plochy podrobnějšího členění nestavebních bloků. V území je vymezen rozsáhlý systém ekologické stability. V popisu cílového charakteru je uvedeno, že se jedná o pestrou škálu různého využití.

Námítka

ID 3009095

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 219, 129, 899

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Vyjádření**899 / Vidoule**

Pro dopravní infrastrukturu stanovit regulativ pro ulici Na Pomezí, která má být jednosměrná pro IAD a ve které má být kyvadlový provoz MHD řízený dálkově řidičem trolejbusu, příp. autobusu pomocí semaforu. Nyní platný, kompromisní návrh na jednosměrný provoz s kyvadlovým provozem MHD vznikl po důkladných a dlouhodobých jednáních zodpovědných orgánů s odborníky i občany.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadované regulativy pro dopravní infrastrukturu jsou mimo podrobnost MPP.

Námítka

ID 3009096

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Vyjádření**967 / Prokopské a Dalejské údolí****Podpora stávajícímu využití pozemku pod zahrádkářskou osadou pod Majerovic****Odůvodnění**

Zahrádkářské osady jsou aktivní součástí ochrany přírody v Praze. Vyrostly v nich generace lidí s pozitivním vztahem k přírodě. Jsou zelenými ostrovy uvnitř velkoměsta. Představují také jeden z příkladů řešení „města krátkých vzdáleností“. Lidé za pobytem v přírodě nemusí jezdit desítky kilometrů autem mimo město a vesměs si vystačí s MHD. Celé místo je důležité i pro ochranu životního prostředí, udržitelnost rozvoje a ochranu vody v krajině. Na pozemek osady přímo navazuje les zvláštního určení významný z hlediska zachování biodiverzity a sloužící také jako zdroj vody pro Jinonický potok, který sám zásobuje vodou další vodní zdroje protékající celým přírodním parkem Prokopské a Dalejské údolí až do Vltavy.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s návrhem. Návrh řešení MPP v dotčeném území nebude na základě výsledků VP upraven.

Námítka

ID 3009097

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 032

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Vyjádření**032 / Kavalírka****Námítka:** naznačit výhledový stav křižovatky

Musílkova/Plzeňská/Nad Zámečnicí, ve které výjezd z ulice Nad Zámečnicí je posunut na západ a je z ní možné odbočení pouze vpravo na Plzeňskou ulici. Rekonstrukce křižovatky je v pokročilé fázi projektové přípravy.

(můžeme zaslat obrázek)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Jedná se o stávající komunikace a uliční prostranství, jehož přestavba, úprava a změna dopravního režimu je přípustná, případně mimo podrobnost územního plánu.

Námítka

ID 3009098

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 129, 899

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Vyjádření**129 / Pod Vidoulí**

Námítka: naznačit několik dalších pěších propojení do parku na Vidouli a na zastávku linky S Jinonice

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Propojení je možné realizovat i pokud není přímo graficky vymezeno Metropolitním plánem (článek 88). Metropolitní plán podporuje propojení všude tam, kde v je v současnosti indikována jejich nedostatečnost. Pěší prostupnost umožňuje navržené pěšiny, stezky a ulice, na které se nevztahují šířkové požadavky na uliční prostranství.

Námítka

ID 3009099

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 926

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Vyjádření**B) Podrobné odůvodnění vybraných bodů****K lokalitě 926 / Dívčí hrady**

Cílovým charakterem lokality je chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, transformační, rekreační lokality Dívčí hrady se strukturou zemědělské krajiny v rovině. Nezastavitelná transformační rekreační lokalita Dívčí hrady je vymezena v plochém až mírně zvlněném reliéfu v západní části Prahy. Cílem vymezení je zachovat strukturu zemědělské krajiny v rovině, zvýšit její hodnoty pro rekreaci a posílit jemnější krajinnou matici doplněním víceúčelových krajinných prvků, které rozčleňují území na menší půdní bloky a jejich díly, zejména jako meze, stromořadí ve formě doprovodných prvků podél cest, větrolamů či břehových porostů u vodních toků a vodních ploch, drobné lesíky a hájky, travnaté zasakovací příkopy apod. Z důvodu vysokého rekreačního významu lokality Dívčí hrady je 5 žádoucí zemědělské využití přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch, ve vizuálně neexponovaných polohách též ovocných (krajinných) sadů. Zalesnění je nežádoucí, aktuálně provedená změna hospodaření založená na zatravnění polí je ideální formou dalšího vývoje.

Podle článku 65 textové části je využití nezastavitelné rekreační lokality následující:

(1) Hlavním využitím nezastavitelné rekreační lokality je rekreace a sport.

(2) V nezastavitelné rekreační lokalitě je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování

jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

(3) V nezastavitelné rekreační lokalitě je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro těžbu nerostů a pro nakládání s odpady a dále ty, které nejsou uvedeny jako přípustné.

Z výše uvedeného je patrné, že v lokalitě 926 / Dívčí hrady N(17) R [T] je možné umístění veřejné dopravní infrastruktury podle článku 121 textové části, případně účelové komunikace. Stavbu Radlické radiály – tedy sběrnou komunikaci celoměstského významu není možné v dané lokalitě umístit!

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o nepochopení regulativů. Veřejnou dopravní infrastrukturou se rozumí dopravní infrastruktura sloužící veřejné potřebě (nejen infrastruktura pro systém veřejné dopravy), tedy vč. pozemních komunikací. Návrh Radlické radiály je v souladu se všemi částmi návrhu MPP.

Námítka

ID 3009100

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 056, 638, 073

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Vyjádření**K lokalitám 056 / Nové Butovice a 675 / Výzkumný elektronický ústav**

Trasa Radlické radiály prochází v těchto lokalitách zastavitelnou transformační plochou s obytným využitím. V obou případech se jedná o území v okolí stanic metra (Jinonice a Nové Butovice) s veškerou vybaveností. Umístění komunikace městského okruhu je v přímém rozporu s ZUR a zásadním způsobem ovlivní využití transformační plochy.

Cílovým charakterem lokality 056 / Nové Butovice je dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Nové Butovice se strukturou hybridní. Lokalita Nové Butovice je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, dokončování čtvrtkové třídy Radlická a ve vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby.

Stavba Radlické radiály ve svém základu zamezuje cílovému charakteru lokality, zejména dokončování čtvrtkové třídy Radlická!

Cílový charakter lokality 675 / Výzkumný elektronický ústav je naplnit potenciál zastavitelné stavební, transformační, obytné lokality Výzkumný elektronický ústav se strukturou areálu vybavenosti. Lokalita Výzkumný elektronický ústav je vymezena jako lokalita areálů vybavenosti. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání a rozvíjení občanské vybavenosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

Koridor pro stavbu Radlické radiály (který bude dále upřesněn dle zpracované studie) je vymezen na základě nadřazené dokumentace. Přesun části dopravy na novou Radlickou radiálu umožní úpravy veřejných prostranství směrem k atraktivní čtvrtkové třídě a umožní umístění zástavby v jejím okolí. Vymezení odpovídá platnému ÚP.

Námítka

ID 3009101

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 528

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

Vyjádření**K lokalitě 528 / U Kříže**

V lokalitě 528 / U Kříže se na trase Radlické radiály nachází otevřený úsek mezi dvěma tunely (Butovický a Jinonický). V těsném sousedství této komunikace se nachází bytová zástavba a dvě školy. Nad trasou Radlické radiály by měla být vedena Radlická ulice – dokončená jako čtvrtěová třída. Otevřený úsek Radlické radiály brání v dotvoření čtvrtěové třídy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Podání bylo prověřeno v kontextu řešení dopravní infrastruktury v dotčeném území. Z jeho obsahu vyplývá požadavek na úpravu vedení Radlické radiály, zejména ve vztahu k řešení otevřeného úseku mezi tunelovými částmi a návaznosti na okolní zástavbu.

Na základě prověření bude koridor Radlické radiály upraven do souladu s aktuální prověřovací studií, která řeší technické a prostorové uspořádání komunikace včetně jejího vztahu k okolnímu území.

Námítka

ID 3009102

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2502

Podatel | **BENEŠOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0CV

Lokalita | 527, 130

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Vyjádření**K lokalitám 130 / Na Vidouli a 527 / Sídliště Nové Butovice**

Cílový charakter lokality 130 / Na Vidouli je dotvoření a posilování cílového charakteru zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Na Vidouli se strukturou heterogenní. Lokalita Na Vidouli je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení různorodosti a zvyšování prostupnosti do lokality Vidoule.

Trasa Radlické radiály tak, jak je navržena v území lokality 130 / Na Vidouli, ale i sousední lokality 527 / Sídliště Nové Butovice, fragmentuje krajinu a ve své podstatě zabraňuje cílovému charakteru lokality – zvyšování prostupnosti do lokality Vidoule.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

Koridor dopravní infrastruktury je vymezený na základě nadřazené dokumentace, není v rozporu s ostatními regulativy MPP. MPP nepředjímá konkrétní podobu stavby, která je dlouhodobě stabilizována v souladu s původní urbanistickou koncepcí Jihozápadního Města vymezující páteřní sběrnou komunikaci celoměstského významu. Výstavba v lokalitě Na Vidouli navázala s časovým odstupem na stabilizovanou strukturu sídelního útvaru Nové Butovice z 80. let minulého století. Součástí stavby Radlické radiály jsou pěší lávky propojující obě sousední lokality.

Námítka

ID 3009103

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2503

Podatel | **BYTY PODKOVA, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1YC59

Lokalita | 977, 135

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem nebo má zajištěno právo k pozemkům parc.č. 829/1, 829/2, 829/4, 2339/8, 2339/109, 2339/173, 2339/215 v k.ú. Kunratice obcí hl.m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podává tímto dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto n á m í t k y.

II. Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námitkám je dotčeným územím katastrální území Kunratice a pozemky uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

III. Popis

Pozemky jsou součástí zastavitelné 135 lokality Zelené údolí. Cílový charakter lokality je definován cit: „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Zelené Údolí se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Zelené Údolí je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a rozvíjení různorodosti. Lokalitu představuje převážně rozsáhlý obytný soubor, který má formu nejmladší modernistické zástavby tvořící velké bloky a částečně formu zástavby v zahradách. V lokalitě se nachází solitérní stavby*“
Odůvodnění zastavitelnosti: Lokalita je vymezena jako zastavitelná

stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Odůvodnění typu struktury uliční čára podlažnost struktura Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Strukturu lokality tvoří kombinace zástavby v blocích a zástavby řadových domů v zahradách. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy dílčích částí území a umožňuje dále scelovat a posilovat charakter jednotlivých míst. Odůvodnění způsobu využití využití Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. Odůvodnění míry stability míra stability Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalitu tvoří stabilizované plochy, ve kterých se nepředpokládá výrazná změna charakteru území.

Jedná se o zastavitelné pozemky se solitérní strukturou, bytné využití. Pozemky jsou součástí stabilizované lokality, ve stabilizované ploše.

Pro pozemky je stanovena výšková hladina jako ustálená, podlažnosti 3.

Dle článku 94 MP Park ve volné zástavbě

(1) Park ve volné zástavbě je nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku v lokalitě typu struktury (07) modernistická struktura. Parky ve volné zástavbě jsou vymezeny v grafické části Z 02 šrafovou přes bílou plochu stavebního bloku.

(2) Komunikace v parku ve volné zástavbě tvoří základní síť obsluhy území a zpravidla se s ní sdružují vedení sítě technické infrastruktury, v grafické části Z 02 jsou vymezeny osou.

(3) Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě.

(4) Pokud ÚPČP, v souladu s podmínkami stanovenými v čl. 161 odst. 3 a 4, nestanoví jinak, je umísťování nových budov do parku ve volné zástavbě nepřípustné. Umísťování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009104

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2503

Podatel | **BYTY PODKOVA, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1YC59

Lokalita | 977, 135

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

IV. Námítky

Námítka č. 1: Návrh územního plánu je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Odůvodnění

Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr novostavby bytového domu o 6 nadzemních podlažích včetně doplnění stávající technické a dopravní infrastruktury. Celý záměr byl konzultován na MHMP, OUR a k záměru byli vydány souhlasná závazná stanoviska s výstavbou.

„Využití lokality stanovené Metropolitním plánem respektuje stávající stav, ale (mimo plochy regulované podrobnějšími regulativy - např. park ve volné zástavbě, areály vybavenosti) umožňuje širší spektrum využití a umožňuje tedy zvýšit podíl využití s pracovními místy“

Na pozemcích záměru je značka park ve volné zástavbě, která celý pozemek degraduje a dělá jej zcela nezastavitelným. S tímto využitím zcela nesouhlasím.

Rast určování podlažnosti domů neodpovídá skutečnosti, zvolený matematický model je nepřesný a nelze tedy podlažnost správně určit. Dle platného územního rozhodnutí celé lokality jsou v území umístěny objekty o 9 podlažích.

Navrhovaný charakter území jde zcela proti zásadám územního plánování, vytváří překážky plánování a zcela „konzervuje“ stávající stav v území se všemi jeho deficity a lze předpokládat že na nezastavěných pozemcích v území již žádná stavba nevznikne.

Dojde tedy časem k degradaci území ne k jeho doplnění, dotvoření a následnému rozvoji. Zmenšuje nepřiměřeným způsobem zastavitelné plochy a přidává nad míru nezbytně nutnou plochy zeleně bez jasného způsobu dalšího možného využití pozemků.

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky 4 území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání

a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.

Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*“

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastníci zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl.m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) s odkazem na územně analytické podklady ohledně výškové hladiny.

Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány 5 územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3009105

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2503

Podatel | **BYTY PODKOVA, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1YC59

Lokalita | 135

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námítka č. 2: Z návrhu MP nelze seznat míru využití Pozemků k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální. Požaduji stanovit jasný koeficient zastavění, pravidla pro započítávání zpevněných ploch a vedlejších staveb tak, aby vlastník nebyl vystaven nepřiměřené míře správního uvážení. Součástí záměru je vybudování parkovacích stání, což vzhledem k „ploše Využití lokality stanovené Metropolitním plánem respektuje stávající stav, ale (mimo plochy regulované podrobnějšími regulativy - např. park ve volné zástavbě, areály vybavenosti) umožňuje širší spektrum využití a umožňuje tedy zvýšit podíl využití s pracovními místy“ a „Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě, „Pokud ÚPČP, v souladu s podmínkami stanovenými v čl. 161 odst. 3 a 4, nestanoví jinak, je umisťování nových budov do parku ve volné zástavbě nepřípustné. Umisťování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží.“

Lze tedy předpokládat že v ploše „park ve volné zástavbě“ nelze nic víc realizovat a tedy pouze konzervovat stávající stav zastavění. Což je v přímém rozporu s vydaným rozhodnutím správního orgánu.

Odůvodnění

Tato námítka je v přímé návaznosti na námítku č. 1.

Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou

určené převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

(1) Stavby se umísťují v souladu s uliční čarou a typem bloku podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;

b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

(3) Stavby se umísťují v souladu se stavební čarou podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;

b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).

Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla

dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.

Investor vynaložil nemalé finanční prostředky na zpracování dokumentace pro společné řízení, aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentaci mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o plochu soukromé/areálové zahrady, nikoliv o park ve volné zástavbě.

Námítka

ID 3009107

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2503

Podatel | **BYTY PODKOVA, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1YC59

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítka č. 3: Požaduji přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.

Odůvodnění

Výšková regulace a potenciál je jednou z deseti základních tezí návrhu MP, přičemž teze 7 zní cit: „*Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice. b) Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.*“

Požadavek kap. II.A.2.1 Zadání MPP bylo stanovil výškové hladiny lokalit takovým způsobem, aby s respektem ke stávajícím hodnotám dotvořily výškovou kompozici města, a to takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nejasnosti ve výkladu a odpovídaly existujícím strukturám, hranicím a navrhovaným kapacitám města.

Nástroj výškové regulace je zakotven v čl. 97 až 105 návrhu MP. Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobnějších pravidel. Dále stanovuje hladinu věží, panoramata k doplnění a chráněné veduty. Plocha výškové regulace je čtverec o velikosti 100 x 100 metrů.

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

Zároveň tento mechanicky vytvořený rastr členění vůbec nerespektuje geografické a další charakteristiky místa.

Stanovení hodnoty výškové regulace v mnoha stabilizovaných plochách neodpovídá převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excessu v podobě jedné budovy v daném čtverci. Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje v některých lokalitách nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace.

Výšková regulace musí být vztažena k ploše s jednoznačnými hranicemi odpovídajícími struktuře a charakteru urbanizovaného území hl.m. Prahy a nikoli k uměle vytvořenému rastru 100x100m. Promítnutím pravidelné ortogonální sítě na jinak orientovanou reálnou strukturu města zákonitě vznikají sporné situace a chyby, zejména na rozhraní dvou rozdílných struktur ale nejen tam. Navržený způsob výškové regulace neumožňuje výstavbu kvalitní architektury na exponovaných místech, a to ani v režimu výjimečné či podmíněné přípustnosti (nároží, vstupy do území atp.).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace byla odsouhlasena s dotčenými orgány a městskými částmi, základní principy vycházejí z návrhu MPP. Základní koncepci výškové regulace nelze upravit, protože zajišťuje stabilitu výškové kompozice města a ochranu jeho kulturních hodnot.

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

Námítka

ID 3009108

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2503

Podatel | **BYTY PODKOVA, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1YC59

Lokalita | 977, 135

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Námítka č 4: Požaduji navýšení výškové regulace na všech pozemcích 829/1, 829/2, 829/4, 2339/8, 2339/109, 2339/173, 2339/215 v k.ú. Kunratice na výškovou hladinu 8.

Odůvodnění

Bez ohledu na námítku č. 3, v souladu s námitkami č. 1 a 2, požaduji úpravu výškové regulace, jak v námitce uvedeno.

Výšková hladina 3 pater na předmětných pozemcích je neproporcionální a neodůvodněná. Důvodem je možnost realizace stavebního záměru vlastníka, popsaného v odůvodnění námítky č. 1. Výška zde bez jakéhokoliv věcného zdůvodnění (viz výše) byla stanovena bez ohledu na sousední nemovitosti, územním rozhodnutí povolené objekty nebytových a bytových domů v okolí které mají vyšší podlažnost.

Navržená výšková hladina je v rozporu se záměrem, připravovaným vlastníkem.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude upraveno rozmezí podlažnosti na hodnotu 4 (2 - 4 RNP) pro nově navrženou zástavbu.

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

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

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

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

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

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

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

Námitka

ID 3009109

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2503

Podatel | **BYTY PODKOVA, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1YC59

Lokalita | 977, 135

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Námitka č. 5: Požaduji vložení uličního propojení pevnou trasou (příčná ulice) dle dokumentace stavebního záměru vlastníka na Pozemcích tak, aby byl tento záměr umožněn a dopravně řádně obslužen v souladu s čl. 80 a 120 návrhu MP.

Odůvodnění

Z důvodu nejasné regulace dané návrhem MP (viz výše námitky č. 1 až 4) požaduji, aby územní plán „napevno“ stanovil uliční propojení pevnou trasou (příčná ulice) dle projektu stavebního záměru vlastníka na Pozemcích tak, aby byl tento záměr umožněn a dopravně řádně obslužen v souladu s čl. 80 a 120 návrhu MP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nejedná se o transformační území. Obslužnou ulici lze realizovat i bez vymezení MPP. Vymezení návrhu ulice pevnou trasou omezí flexibilitu.

Námítka

ID 3009125

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2503

Podatel | **BYTY PODKOVA, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1YUV5

Lokalita | 977, 135

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

I.

Než přistoupíme k jednotlivým námitkám, musíme vytknout zásadní koncepční nedostatky, se kterými pořizovatel přistupuje ke zpracování metropolitního územního plánu. Je totiž zřejmé, že pořizovatel přistupuje ke zpracování nového územního plánu, aniž by před tím zajistil vyhodnocení současného územního plánu a jeho změn.

Ke zpracování metropolitního územního plánu tak přistupuje bez hlubších znalostí a analýz stávajícího stavu, což negativně ovlivní pořizovaný územní plán, jak bude dále na konkrétních příkladech konkretizováno.

II.

Platí, že cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Je zřejmé, že pořízení metropolitního územního plánu bez předchozí analýzy dopadů platného územního plánu nemůže dosáhnout zákonem stanovených cílů územního plánování. Rovněž platí, že tímto nekoncepčním způsobem dojde ke zmaření soukromých i veřejných prostředků v řádu statisíců korun.

III.

Jasným příkladem dopadu absence vyhodnocení dosavadního územního plánu je nedostatečné a zmatečné řešení dopravy. Koncepce sídelního útvaru Zelené údolí nebyla předchozím vlastníkem realizována v celém rozsahu. Z důvodu řešení vlastnictví pozemků určených k zástavbě a dlouhým soudním sporům trvajícím víc než 20 let, bylo realizováno pouze torzo povolené nebo plánované zástavby. Pořizovateli územnímu plánu nelze ani přisvědčit že by se snažil doplnit dopravní infrastrukturu území tak, aby z území byla odvedena doprava dokončením ulice Velké Kunratické, propojením na ulici bezejmennou s napojením na kapacitnější komunikaci Vídeňská.

Zásadní principiální vadou je proto nepochybně vypuštění i absence navazujících komunikačních uzlů. Pořizovatel zcela plánovitě a úmyslně rezignoval na koncepční řešení rozložení dopravní zátěže v městské části Prahy Kunratice a hlavně na odvedení tranzitní dopravy směrem z města k Pražskému okruhu. Rovněž nevyhodnotil dopady z dopravy na celý bytový komplex Zelené údolí. Takový postup je zcela nekoncepční a nepřijatelný. Pokud územní plán nebude tuto problematiku dostatečně odborně a koncepčně upravovat, je jakékoli ad hoc řešení zcela vadné. Pokud nebude tato věc promyšleně, dle přesných a odborně zpracovaných podkladů vyřešena v územním plánu hrozí, že budoucí koncepční řešení bude jednou provždy v důsledku užití území k jiným účelům jednou pro vždy do budoucna vyloučeno.

IV.

Předmětný návrh se dotýká mimo jiné i pozemků č. parc. pozemkům parc.č. 824/1, 824/11, 824/13, 824/16, 825/1, 825/11, 825/12, 825/13,

826/4, 826/5, 826/7, 829/1, 829/2, 829/3, 829/4, 2339/2, 2339/8, 2339/109, 2339/173, 2339/183, 2339/184, 2339/188, 2339/191, 2339/195, 2339/215, 2420/2, 2420/3, 2420/4, 2420/5, 2420/6, 2339/100, 2339/101, 2339/171, 2339/174, 2339/176, 2339/180 v k.ú. Kunratice obci hl.m. Praha. Uvedené pozemky jsou předmětem dlouhodobé investiční činnosti společnosti.

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

Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru. Veškeré tyto základní zásady opakovaně potvrzované v rozsudcích Nejvyššího správního soudu byly zpracovaným návrhem vůči společnosti porušeny. Předložený návrh metropolitního plánu je vůči společnosti Byty Podova a.s., nad míru omezující, při střízlivém odhadu způsobující přímou škodu v řádu dvou miliard korun a je přímo diskriminační.

Za účelem výstavby dle předložené architektonické studie, jsme znovu scelili pozemky pro dostavbu bytového komplexu Zelené údolí a jednáme s vlastníky sousedních nemovitostí o vytvoření kompaktního fungujícího celku tvořeného jak bytovou výstavbou tak i dalšími chybějícími funkcemi v území. Dle platné územně plánovací informace lze záměr na dotčených pozemcích uskutečnit změnou územního plánu. Současně by nedošlo ke znehodnocení lokality např. jiné méně vhodné funkce dle platného územního plánu.

Návrh metropolitního plánu zcela radikálně mění dosavadní poměry na dotčené ploše, který při započtení ochranných zelených ploch kolem obslužných komunikací a navrhovaného parku redukuje zastavitelnost pozemků společnosti na pouhých 20%, což by realizaci dostavby nedokončené části bytového komplexu Zelené údolí zcela vyloučilo.

V.

V této souvislosti je nutné zmínit zda není předložený návrh metropolitního územního plánu mezistupeň směřující k zamezení jakékoli stavební aktivity na pozemcích společnosti.

Tento přístup pořizovatele územního plánu je tak vrcholně nedůvěryhodný. Nehledě na to, že tímto způsobem dochází k omezování jen několika vybraných vlastníků nemovitostí, maří vynaložené miliardové investice a brání dosažení cílů územního plánování.

VI.

Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění nezákonných omezení vlastnických práv k pozemkům parc.č. 824/1, 824/11, 824/13, 824/16, 825/1, 825/11, 825/12, 825/13, 826/4, 826/5, 826/7, 829/1, 829/2, 829/3, 829/4, 2339/2, 2339/8, 2339/109, 2339/173, 2339/183, 2339/184, 2339/188, 2339/191, 2339/195, 2339/215, 2420/2, 2420/3, 2420/4, 2420/5, 2420/6 2339/100, 2339/101, 2339/171, 2339/174, 2339/176, 2339/180 v k.ú. Kunratice obci hl.m. Praha a dále odstranění koncepčních nedostatků návrhu metropolitního územního plánu.

Dále žádáme úpravu zastavitelného území včetně stanovení výškové hladiny dle předložené urbanistické studie, tak aby došlo o úplnému dotvoření a dobudování „TORZA“ Bytový soubor Zelené údolí Kuntaice.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na změnu vymezení pozemků a navýšení zastavitelnosti v lokalitě Zelené údolí v k. ú. Kunratice nebude vyhověno.

Návrh vymezení vychází z aktuálního stavu území, včetně návazností na okolní plochy a vymezené nezastavitelné části. Nejedná se o plnou kontinuitu s ÚP SÚ, ale o úpravu reagující na současné podmínky v území.

Rozsah zastavitelných ploch a jejich uspořádání zohledňuje potřebu zachování vyváženého podílu zastavěných a nezastavěných částí území, včetně ploch zeleně a dopravní obsluhy.

Námítka

ID 3009106

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2504

Podatel | **JUŘENA IVAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ201Y6

Lokalita | 947

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako vlastníci pozemků parc. č. 4101/82, 4101/83, 4101/123, 4101/124, 4101/125, 4101/126, 4101/127, 4101/128, 4101/129, 4101/130, 4101/131, 4101/132, 4101/133, 4101/134, 4101/135, 4101/136, 4101/137, 4101/138, 4101/139, 4106/57 k.ú. Horní Počernice podáváme tímto námitku – **nesouhlas s vymezením tohoto území do nezastavitelných ploch v návrhu MPP.**

Žádáme tímto o takovou úpravu návrhu MPP, aby pozemky byly zahrnuty do zastavitelných ploch s obytnou funkcí.

Odůvodnění

Důvodem je skutečnost, že území je už nyní dle platného ÚP SÚ HMP vymezeno pro územní rezervy, zejména pro OB-A.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem

doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jednalo by se o nadměrné vymezení nových zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných vedoucích k záboru ZPF (evidovány investice do půdy - odvodnění. Územní rezerva vymezená v dosavadním ÚP SÚ není návrhem, nezakládá závazné funkční využití dotčené plochy v budoucnu a nevyplyvá z ní nárok na náhradu. Nepotvrzením územní rezervy v MPP nedochází k poškození vlastníka.

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

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

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1

a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

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

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

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

vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

ID 3009172

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2505

Podatel | **PETRÁSEK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1XCN4

Lokalita | 947

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako vlastníci pozemků parc. č. 4101/82, 4101/83, 4101/123, 4101/124, 4101/125, 4101/126, 4101/127, 4101/128, 4101/129, 4101/130, 4101/131, 4101/132, 4101/133, 4101/134, 4101/135, 4101/136, 4101/137, 4101/138, 4101/139, 4106/57 k.ú. Horní Počernice podáváme tímto námitku – **nesouhlas s vymezením tohoto území do nezastavitelných ploch v návrhu MPP.**

Žádáme tímto o takovou úpravu návrhu MPP, aby pozemky byly zahrnuty do zastavitelných ploch s obytnou funkcí.

Odůvodnění

Důvodem je skutečnost, že území je už nyní dle platného ÚP SÚ HMP vymezeno pro územní rezervy, zejména pro OB-A.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem

doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jednalo by se o nadměrné vymezení nových zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných vedoucích k záboru ZPF (evidovány investice do půdy - odvodnění. Územní rezerva vymezená v dosavadním ÚP SÚ není návrhem, nezakládá závazné funkční využití dotčené plochy v budoucnu a nevyplyvá z ní nárok na náhradu. Nepotvrzením územní rezervy v MPP nedochází k poškození vlastníka.

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

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

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1

a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

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

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

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

vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

ID 3009202

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2506

Podatel | **KOLENÍK ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5EL

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti (bytové jednotky v **domě Písečná 454/7, Praha 8, parc.č. 1083/8**) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009213

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2506

Podatel | **KOLENÍK ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5EL

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009221

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2506

Podatel | **KOLENÍK ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5EL

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střeších navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střeších hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009229

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2506

Podatel | **KOLENÍK ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5EL

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009237

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2506

Podatel | **KOLENÍK ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5EL

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení propustnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřípustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009245

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2506

Podatel | **KOLENÍK ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5EL

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009203

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2507

Podatel | **KOLENÍK RASTISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5MH

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti (bytové jednotky v **domě Písečná 454/7, Praha 8, parc.č. 1083/8**) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009214

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2507

Podatel | **KOLENÍK RASTISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097P5MH

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009222

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2507

Podatel | **KOLENÍK RASTISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5MH

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střechách navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střechách hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009230

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2507

Podatel | **KOLENÍK RASTISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5MH

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009238

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2507

Podatel | **KOLENÍK RASTISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5MH

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení prostupnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009246

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2507

Podatel | **KOLENÍK RASTISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097P5MH

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009204

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2508

Podatel | **CHLUM VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097P5JW

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti (pozemku a bytové jednotky v **domě 453/10**) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009215

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2508

Podatel | **CHLUM VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097P5JW

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009223

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2508

Podatel | **CHLUM VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097P5JW

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střeších navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střeších hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009231

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2508

Podatel | **CHLUM VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5JW

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Poživatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009239

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2508

Podatel | **CHLUM VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097P5JW

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení propustnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřípustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009247

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2508

Podatel | **CHLUM VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097P5JW

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009205

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2509

Podatel | **BERÁNEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5TI

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti (**pozemku p.č. 1083/8 a bytové jednotky v domě 454/7**) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009216

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2509

Podatel | **BERÁNEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5TI

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009224

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2509

Podatel | **BERÁNEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5TI

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střechách navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střechách hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009232

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2509

Podatel | **BERÁNEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5TI

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009240

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2509

Podatel | **BERÁNEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5TI

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení prostupnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umisťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009248

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2509

Podatel | **BERÁNEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5TI

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009197

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2510

Podatel | **JURIS REAL Štěrboholy, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPITPF0X

Lokalita | 175

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Namítáme k textové části, aby na pozemku parc. č. 370/1 v katastrálním území Štěrboholy byla navržena novým Metropolitním plánem funkční plocha biokoridoru, resp. park, který zde nemá své opodstatnění.

Doplňujeme a zpřesňujeme naši námítku: **Namítáme k technické a grafické části, aby na pozemku parcelním č. 370/1 v katastrálním území Štěrboholy byla navržena novým Metropolitním plánem Městská parková plocha zahradní s doplňkem Místní park.**

Odůvodnění

Nevíme o tom, že by se na dotčeném pozemku nacházely kriticky ohrožené druhy živočichů (kriticky ohrožená fauna) či kriticky ohrožená květena (flora). Pakliže by tomu bylo právě naopak, tak by jistě na tomto místě byl už dávno vyhlášen opatřením obecné povahy prvek ekologické stability.

Žádáme proto logicky o zachování stávajícího stavu platného územního plánu hl. m. Prahy, kdy se nachází na části výše uvedeném pozemku funkční plochy SV – všeobecně smíšené a na další části ploch ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy. Požadujeme zachování možnosti výstavby ve stávající části, spadající do plochy SV, dle platného územního plánu. Tento argument odůvodňujeme stanoviskem IPR, č.j.: 4357/21, ze dne 25. března 2021, viz příloha č. 2, na základě kterého došlo již k významnému rozpracování přípravné fáze developerského projektu.

V neposlední řadě naši námítku stavíme na skutečnosti (viz právní stanovisko IPR – Příloha č. 2 a předcházející odstavec), že pakliže by byl takto přijal Metropolitní plán, tak by vlastníku výše uvedeného

pozemku v k.ú. Štěrboholy vznikla velká majetková újma, kterou by vymáhal cestou občansko-právní žaloby u místně a věcně příslušného civilního soudu. Tím však není dotčeno právo vlastníka pozemku na podání správní žaloby ke správnímu soudu, a stejně tak náhrada za změnu územního plánu dle ustanovení § 152 stavebního zákona. V tomto ohledu poukazujeme na rozhodnutí Nejvyššího správního ze dne 14.7.2011, č.j.: 1 AS 56/2011 – 1333, který se mj. zabýval námítkou snížení tržní hodnoty nemovitosti, resp. taktéž na současné projednávané kauzy před justičními orgány ČR, které se v problematice náhrady škody jednoznačně staví in favorem (ve prospěch) developerů.

Žádáme, abychom byli s ohledem na text uvedený v posledním odstavci, o vyřízení našich námitek vyrozumění co nejdříve, tak aby případně nedocházelo k další majetkové újmě.

Na úplný závěr se odkazujeme na článek Mgr. Marcely Fadrné z Kanceláře veřejného ochránce práv (tj. de facto nezávislého orgánu), který vyšel na www.epravo.cz dne 17.5.2019, a taktéž zejména na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17.1.2014, č.j.: 5 Aos 2/2013-83, které hovoří o tom, že (cit): „*Námítky proti návrhu změny územního plánu podle § 52 odst 2 stavebního zákona z roku 2006 (předpokládá je obecně i § 172 odst, 5 správního řádu z roku 2004 proti návrhu opatření obecné povahy) představují institut veřejnoprávní, byť jeho smyslem je především ochrana vlastnického práva subjektů dotčených napadenou změnou územního plánu“.*

Doplňujeme a zpřesňujeme naši námítku: **Na úplný závěr přidáváme i socioekonomický rozměr naší námítky, kdy podle rozličných studií EUROSTATU a Českého statistického úřadu jsou ceny rezidenčních nemovitostí jedny z nejvyšších v Evropské unii, neboť se v tuzemsku de facto nestaví. Naše námítka je tedy i ve veřejném zájmu.**

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Plocha dotčeného městského parku bude redukována - hranice parkové plochy v JZ směru bude vymezena v souladu s dosavadním ÚP SÚ, dle hranice ploch ZP - SV-D. Souvisí s připomínkou MČ (ID 2993593), na základě které bude rozšířeno vymezení R plochy

obytné Z směrem v souladu s již postupně realizovanými objekty.
Oddělovací pás parkové zeleně mezi výstavbou ŘRD a OC
Štěrboholy Retailpark zůstane v redukované podobě zachován.
Hierarchické zařazení dotčeného místního parku bylo prověřeno
a nebude upraveno.

Námítka

ID 3009195

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2511

Podatel | **NOVOTNÝ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09793J2

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Vyjadřuji tímto své námítky k návrhu nového Územního plánu pro hlavní město Prahu (Metropolitního plánu - dále jen MPn) v návaznosti na veřejné projednání, které se konalo dne 23. 6. 2022.

Jsem vlastníkem pozemků pare. č. 1773/1, 1774/1 a 1774/2 vše v k. ú. Lipence, která jsou uvedené na LV č. 1445.

Stávající platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen ÚPn) pro dané území stanovuje z části území funkční využití PZO - zahrádky a zahrádkové osady a z části LR - lesní porosty (nejedná se ale o pozemky určené k plnění funkcí lesa, ale vzrostlé stromy, které vysadili moji rodinní předchůdci).

Pokud správně rozumím legendě a návrhu MPn, tak předmětná parcela je součástí lokality 406 / Kazín, což je zastavitelná stavební lokalita se strukturou zahradního města, obytným využitím. Jedná se o lokalitu transformační (dále jen lokalita).

V rámci této lokality je vymezena v MPn nestavební rozvojová plocha 414/406/5080 se způsobem využití: rekreační a cílovou charakteristikou plochy: park (dále jen plocha).

S tímto návrhem obsaženým v MPn, který se týká vymezení nestavební rozvojové plochy, zásadně nesouhlasím a namítám, že zahrnutí mých parcel do této plochy je zcela nesprávné, neodůvodněné a pro mě nepochopitelné. Srozumitelné a přezkoumatelné důvody pro takový návrh neobsahuje ani odůvodnění daného krycího listu.

Požaduji tedy, aby všechny shora uvedené parcely byly z této plochy vyjmuty a byly přiřčeny do sousední plochy (v souladu se stávajícím a dlouhodobým způsobem využitím), která je zahrádkovou osadou. Podle čl. 111 odst. (3) se zahrádkovou osadou rozumí

zpravidla oplocený soubor zahrad, případně jednotlivá zahrada, s využitím zejména pro rodinnou rekreaci. V zahrádkové osadě je přípustné umisťovat budovy zahradních domků či zahrádkářských chat. Tento popis způsobu využití přesně odpovídá současnému a letitému stavu.

Odůvodnění

Pokud se podívám na své připomínky podané v rámci společného jednání (podáno 24.7.2018) a změny provedené v krycím listu dané lokality, tak změny provedené v MPn nemají na podstatu mých připomínek žádný vliv, protože stále není akceptován dlouhodobý stav způsobu využití území a užívání dané parcely. Aktuální podoba MPn využití území jakožto zahrádkářské osady neumožňuje, resp. nepředpokládá. Z mého pohledu je rozhodně nepřijatelné, aby na mé soukromé parcele měl vzniknout veřejný rekreační park. Vůbec nechápu, jak si pořizovatel a zpracovatel MPn může dovolit provést takovýto neodůvodněný zásah do soukromého vlastnictví.

Zároveň musím připomenout, že na části parcel č. 1774/1 a 1774/2 byla dne 18.2.2021 schválena změna ÚPn č. Z 3195/14, která potvrdila reálný stav využívání území v podobě zahrádkářské osady. Nyní návrh MPn vrací využití zpět do zeleně, což je zcela nepochopitelné a neodůvodnitelné. Zároveň upozorňuji na zásadu legitimního očekávání a právní jistoty v oblasti územního plánování a pevně tedy věřím, že mé námítky budou akceptovány.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě požadavku MČ (viz ID 2995099) bude upravena cílová charakteristika rozvojové plochy 414/406/5080 z rekreačního využití (park) na zahrádkovou osadu. Individuální regulativ transformační plochy bude upraven tak, aby reflektoval dlouhodobý způsob využití území a platnou změnu ÚP SÚ Z 3195 (Zřízení zahrádkářských chat), schválenou usnesením ZHMP č. 24/8 dne 18. 2. 2021, která stanovila funkční využití území jako PZO – zahrádky a zahrádkové osady. Transformace plochy jako taková zůstává zachována.

Námítka

ID 3009206

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2512

Podatel | **BERÁNKOVÁ JARMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5SN

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti (**pozemku 1083/8 a bytové jednotky v domě 454/78**) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009217

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2512

Podatel | **BERÁNKOVÁ JARMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097P5SN

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009225

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2512

Podatel | **BERÁNKOVÁ JARMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097P5SN

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střeších navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střeších hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009233

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2512

Podatel | **BERÁNKOVÁ JARMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5SN

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009241

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2512

Podatel | **BERÁNKOVÁ JARMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5SN

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení prostupnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009249

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2512

Podatel | **BERÁNKOVÁ JARMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5SN

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009200

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2513

Podatel | **IHL BALŠÁNOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09795BS

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Vážení,

vyjadřuji tímto své námítky k návrhu nového Územního plánu pro hlavní město Prahu (Metropolitního plánu - dále jen MPn) v návaznosti na veřejné projednání, které se konalo dne 23. 6. 2022.

Jsem vlastníkem pozemku pare. č. 1773/2 v k. ú. Lipence, která je uvedena na LV č. 1446.

Stávající platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen ÚPn) pro dané území stanovuje z cca poloviny území funkční využití PZO - zahrádky a zahrádkové osady a z části LR - lesní porosty (nejedná se ale o pozemek určený k plnění funkcí lesa, ale vzrostlé stromy, které vysadili moji rodinní předchůdci).

Pokud správně rozumím legendě a návrhu MPn, tak předmětná parcela je součástí lokality 406 / Kazín, což je zastavitelná stavební lokalita se strukturou zahradního města, obytným využitím. Jedná se o lokalitu transformační (dále jen lokalita).

V rámci této lokality je vymezena v MPn nestavební rozvojová plocha 414/406/5080 se způsobem využití: rekreační a cílovou charakteristikou plochy: park (dále jen plocha).

S tímto návrhem obsaženým v MPn, který se týká vymezení nestavební rozvojové plochy, zásadně nesouhlasím a namítám, že zahrnutí mé parcely do této plochy je zcela nesprávné, neodůvodněné a pro mě nepochopitelné. Srozumitelné a přezkoumatelné důvody pro takový návrh neobsahuje ani odůvodnění daného krycího listu.

Požaduji tedy, aby má parcela byla z této plochy vyjmuta a byla přiřčena do sousední plochy (v souladu se stávající a dlouhodobým

využitím), která je zahrádkovou osadou. Podle čl. 111 odst. (3) se zahrádkovou osadou rozumí zpravidla oplocený soubor zahrad, případně jednotlivá zahrada, s využitím zejména pro rodinnou rekreaci. V zahrádkové osadě je přípustné umisťovat budovy zahradních domků či zahrádkářských chat. Tento popis způsobu využití přesně odpovídá současnému a letitému stavu.

Odůvodnění

Pokud se podívám na své připomínky podané v rámci společného jednání (podáno 24.7.2018) a změny provedené v krycím listu dané lokality, tak změny provedené v MPn nemají na podstatu mých připomínek žádný vliv, protože stále není akceptován dlouhodobý stav způsobu využití území a užívání dané parcely. Aktuální podoba MPn využití území jakožto zahrádkářské osady neumožňuje, resp. nepředpokládá. Z mého pohledu je rozhodně nepřijatelné, aby na mé soukromé parcele měl vzniknout veřejný rekreační park. Vůbec nechápu, jak si pořizovatel a zpracovatel MPn může dovolit provést takovýto neodůvodněný zásah do soukromého vlastnictví.

Vznesené námítky mají zejména oporu v dlouhodobém způsobu využití dané parcely a s ohledem na zásadu legitimního očekávání a právní jistoty v oblasti územního plánování tedy pevně věřím, že budou akceptovány.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě požadavku MČ (viz ID 2995099) bude upravena cílová charakteristika rozvojové plochy 414/406/5080 z rekreačního využití (park) na zahrádkovou osadu. Individuální regulativ transformační plochy bude upraven tak, aby reflektoval dlouhodobý způsob využití území a platnou změnu ÚP SÚ Z 3195 (Zřízení zahrádkářských chat), schválenou usnesením ZHMP č. 24/8 dne 18. 2. 2021, která stanovila funkční využití území jako PZO – zahrádky a zahrádkové osady. Transformace plochy jako taková zůstává zachována.

Námítka

ID 3016068

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2514

Podatel | **UHLÍŘ JAROMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5NC

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti (pozemku p.č. 1083/8 a bytové jednotky č.XX v domě na adrese XXX Troja) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3016070

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2514

Podatel | **UHLÍŘ JAROMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5NC

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3016071

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2514

Podatel | **UHLÍŘ JAROMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5NC

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazení okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střechách navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střechách hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3016072

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2514

Podatel | **UHLÍŘ JAROMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5NC

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3016074

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2514

Podatel | **UHLÍŘ JAROMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5NC

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení prostupnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřípustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3016075

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2514

Podatel | **UHLÍŘ JAROMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5NC

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009207

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2515

Podatel | **ŘEZNÍČEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5V8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti (pozemku p.č. 1083/7 a bytové jednotky v domě 453/10) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009218

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2515

Podatel | **ŘEZNÍČEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5V8

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009226

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2515

Podatel | **ŘEZNÍČEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5V8

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střeších navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střeších hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009234

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2515

Podatel | **ŘEZNÍČEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5V8

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009242

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2515

Podatel | **ŘEZNÍČEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5V8

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení propustnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřípustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009250

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2515

Podatel | **ŘEZNÍČEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5V8

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námitka

ID 3009201

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2516

Podatel | **VANĚK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QTPSC

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jakožto spoluvlastník pozemků p.č. 2188/2 o výměře 239 m², p.č. 2190/4 o výměře 20 019 m² a p.č. 2190/5 o výměře 3 m², vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 2649 pro obec 554782 Praha, katastrální území 683973 Lipence, podávám tímto námitku k návrhu Metropolitního plánu:

Žádám o zahrnutí výše uvedených pozemků do zastavitelného území obce Praha-Lipence, konkrétně žádám o klasifikaci pozemků jako oblasti určené pro výstavbu rodinných domů. Již v minulých letech za podpory MČ Praha-Lipence jsme několikrát tuto změnu připomínkovali. V příloze přikládáme kopie těchto připomínek.

Odůvodnění

Do roku 1993 byly tyto pozemky určeny pro výstavbu rodinných domů a obec se v minulých letech snažila o jejich opětovnou klasifikaci jako zastavitelné oblasti, protože tyto pozemky jsou logickým rozšířením zastavitelné plochy obce a přirozeně navazují na stávající rezidenční zástavbu. Dotyčné pozemky jsou vedeny v V. a IV. stupni ochrany půdy, jedná se tak o zemědělsky nevýznamnou půdu a jejím vyjmutím půdní fond neutrpí téměř žádnou ztrátu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Vymezení ploch na hranici Prahy, což by mohlo vést k nežádoucímu přeshraničnímu srůstání. Pro vymezení zastavitelné plochy nebyla prokázána dostatečná potřeba. V daném místě je vymezeno dostatečné množství zastavitelných rozvojových ploch, které vyplývají z právní kontinuity územního plánování. Požadovaný rozvoj ani nenavazuje na stávající nebo plánovanou strukturu.

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

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

MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy. Starší ÚPD odrážely dřívější situaci a nelze je považovat za rozhodující pro současné plánování. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel. Automatické přebírání využití z dříve platných ÚPD by bylo s těmito cíli a úkoly v rozporu a znamenalo by narušení koncepce rozvoje. Funkční využití navržené v MPP odpovídá aktuální strategii rozvoje hl. m. Prahy, jejím potřebám a prioritám, principům udržitelného rozvoje a veřejnému zájmu. Nelze jej automaticky přebírat z ÚPD platných v minulosti, ani nelze vyvozovat individuální právní nárok na zachování konkrétního

historického využití. Dále podrobněji viz příloha P.137 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Vyhověním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí

být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009756

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2516

Podatel | **VANĚK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XND2O

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námitka č. 1

Vyjádření

Jménem obou vlastníků podávám námitku proti stávajícímu zařazení pozemku do zemědělské nezastavitelné zóny a požaduji jeho zařazení do zóny zastavitelné pro účely zřízení uprchlického asimilačního centra s ubytovacím a zdravotnickým zařízením.

Odůvodnění

Tento pozemek dlouhodobě vlastníme a žádnou zemědělskou činnost na něm neprovozujeme, takže není nijak smysluplně využíván. V poslední době je silný nedostatek pozemků pro bydlení obecně a zvláště v letošním roce vzrůstá poptávka po ubytovacích kapacitách pro uprchlíky. Proto se domníváme, že by bylo vhodné využít pozemek tímto způsobem. Navíc tento pozemek téměř navazuje na stávající i plánovanou výstavbu rodinných domů a všechny sítě jsou bezprostředně k dispozici.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený

zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Vymezení ploch na hranici Prahy, což by mohlo vést k nežádoucímu přeshraničnímu srůstání. Pro vymezení zastavitelné plochy nebyla prokázána dostatečná potřeba. V daném místě je vymezeno dostatečné množství zastavitelných rozvojových ploch, které vyplývají z právní kontinuity územního plánování. Dané rozvojové plochy nemají ještě naplněnou kapacitu. Požadovaný rozvoj ani nenavazuje na stávající nebo plánovanou strukturu.

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

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

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

zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Vyhověním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009757

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2516

Podatel | **VANĚK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XND2O

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka č. 1

Vyjádření

Jménem obou vlastníků podávám námitku proti stávajícímu zařazení pozemku do zemědělské nezastavitelné zóny a požaduji jeho zařazení do zóny zastavitelné pro účely zřízení pietního místa s hřbitovem a obřadní síní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Vymezení ploch na hranici Prahy, což by mohlo vést k nežádoucímu přeshraničnímu srůstání. Pro vymezení zastavitelné plochy nebyla prokázána dostatečná potřeba. V daném místě je vymezeno dostatečné množství zastavitelných rozvojových ploch, které vyplývají z právní kontinuity územního plánování. Dané rozvojové plochy nemají ještě naplněnou kapacitu. Požadovaný rozvoj ani nenavazuje na stávající nebo plánovanou strukturu. Dle zápisu v katastru

nemovitostí je předmětný pozemek veden v druhu pozemku jako orná půda. Dle ÚP SÚ byl pozemek součástí nezastavěného území ve stabilizované ploše NL - louky a pastviny a celoměstského systému zeleně. Tomu odpovídá i faktické využití území. Z těchto skutečností pak vychází také vymezení území v MPP.

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

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

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

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly

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

Vyhověním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3015469

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2516

Podatel | **VANĚK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XNCWP

Lokalita | 880

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Podávám námitku proti navrhovanému zařazení mých pozemků do nezastavitelné rekreační zóny a požaduji, aby tyto pozemky byly navráceny do zóny zastavitelné rekreační tak, jak bylo uvedeno v předchozí verzi Metropolitního plánu.

Odůvodnění

V dané lokalitě má vzniknout nová komunikace, tramvajová trať se zastávkou a také nová cyklostezka, to vše v rámci připravované výstavby Jarovské třídy. Na pozemku nebo jeho části, která nebude dotčena těmito stavbami, bych rád realizoval záměr související s novou cyklostezkou a to zázemí pro cyklisty a in-line bruslaře (půjčovna, servis), včetně občerstvení a dětského koutku, popř. dalších volnočasových aktivit. Můj záměr je zamýšlen v okrajové části oblasti nazývané Malešický les, která už bude stejně zasažena výstavbou výše zmíněné Jarovské třídy. Navíc přímo na mých pozemcích se nevyskytuje les, ale pouze náletové křoviny a dřeviny, kde se opakovaně usídlují bezdomovci a umožnění mého záměru by tuto oblast jistě zcivilizovalo. Rád bych také připomenul skutečnost, že jsem srozuměn s převedením části svých pozemků určených k výstavbě výše zmíněných dopravních staveb do vlastnictví Hl. m Prahy a proto bych uvítal jistou vstřícnost MHMP při podpoře mého záměru.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

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

Návrh je v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ, kde je na dotčených pozemcích vymezena plocha ZMK (zeleň městská a krajinná) a LR (lesní porosty).

Rozsah nezastavitelného území byl upraven na základě dohody s dotčeným orgánem (OCP) ve společném jednání rozšířením nezastavitelného území o přiléhající (související) okrajové části původně zastavitelného území a vymezením enkláv otevřené krajiny obklopených souvislým zastavitelným územím Prahy. Do těchto úprav spadá i úprava hranice lokality Malešická stráž a její zatřídění do enklavy otevřené krajiny.

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

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

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

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení

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

Námítka

ID 3009208

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2517

Podatel | **ŠAFRÁNEK ANTONÍN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097P5RS

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti (**pozemku p.č. 1083/8** a bytové jednotky v **domě 454/7**) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009219

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2517

Podatel | **ŠAFRÁNEK ANTONÍN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5RS

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009227

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2517

Podatel | **ŠAFRÁNEK ANTONÍN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5RS

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střeších navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střeších hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009235

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2517

Podatel | **ŠAFRÁNEK ANTONÍN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5RS

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009243

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2517

Podatel | **ŠAFRÁNEK ANTONÍN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5RS

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení propustnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009251

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2517

Podatel | **ŠAFRÁNEK ANTONÍN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5RS

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009209

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2518

Podatel | **ŠAFRÁNKOVÁ ELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XF1DD

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti (**pozemku p.č. 1083/8 a bytové jednotky v domě 454/7**) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009220

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2518

Podatel | **ŠAFRÁNKOVÁ ELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XF1DD

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009228

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2518

Podatel | **ŠAFRÁNKOVÁ ELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XF1DD

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střeších navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střeších hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

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

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

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

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

Námítka

ID 3009236

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2518

Podatel | **ŠAFRÁNKOVÁ ELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XF1DD

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009244

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2518

Podatel | **ŠAFRÁNKOVÁ ELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XF1DD

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení prostupnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřípustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009252

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2518

Podatel | **ŠAFRÁNKOVÁ ELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XF1DD

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009211

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2519

Podatel | **EXAFIN developerská, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09840TL

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod číslem UZR-86566/2022, bylo oznámeno veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se konalo 30. 5. 2022 a také 23. 6. 2022.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 316/2, 644/8, 644/13, 644/18, 2141/5, 2141/29, 2141/30, 2141/31, 2219/4, 2228/6, 2229/3, 2229/4, 2230/1, 2230/2, 2230/3, 2231/1, 2231/2, 2231/3, 2232/2, 2232/3, 2232/4, 2233, 2234/36, 2234/37, 2234/40, 2234/41, 2234/42, 2234/44, 2234/92, 2234/93, 2234/94, 2234/95, 2234/136, 2235/7, 2235/8 a 2235/17, zapsaných na LV č. 2276 pro katastrální území Lipence, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 30. 6. 2022 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“), námítky k Metropolitnímu plánu.

Současná regulace územním plánem

Obr. 1 – Současná regulace Pozemků Územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje většinu Pozemků do funkční plochy OB (čistě obytná) s kódem využitelnosti plochy A, s výjimkou pozemků parc. č. 229/4, parc. č. 2234/40 a části

pozemků parc. č. 2230/3, parc. č. 2234/44, pro které je stanoven kód využitelnosti B. Menšina Pozemků, konkrétně pozemky (nebo jejich části) parc. č. 2231/1, 2231/2, 2231/3, 2232/2, 2234/40 a 2234/44 jsou Územním plánem zařazeny do plochy ZMK (zeleň městská a krajinná). Na částech některých Pozemků je dále vymezena plocha S4 (ostatní dopravně významné komunikace), její vedení dotýkající se Pozemků, včetně koridoru[1], je zachyceno v grafickém znázornění níže, obr. Č. 2.

[1] Územní plán vymezuje plochu S4 pro vedení komunikace. Tato komunikace není v území vymezená přesným umístěním. Umístění předmětné komunikace do území je vymezeno koridorem, a to podle přílohy č. 1 k Územnímu plánu, v platném znění po změně Z 2832/00 vydané opatřením obecné povahy č. 55 z roku 2018, odd. 5, čl. 2, odst. 1, písm. A), který stanovuje: „odchylka od rozhraní plochy nebo koridoru liniových staveb dopravní infrastruktury a sousedící plochy, vyplývající z podrobnějšího prověření stavby za podmínky, že nepřekročí 2,0 mm, tj. 20 m na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy.“ *Obr. 2 - současné trasování komunikace procházející Pozemky dle Územního plánu*

III.

Navrhovaná regulace metropolitním plánem

Obr. 3 – navrhovaná regulace Pozemků Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje většinu Pozemků do rozvojové plochy s označením **[415/260/4029]**, viz obr. č. 3. Tato rozvojová plocha má mít vesnický typ struktury a obytnou funkci využití. Rozvojová plocha je součástí **lokality 260 / Lipence**. V rámci rozvojové plochy je také navrženo vedení významné **místní komunikace s označením 610/-/123**, viz obr. č. 4.

Obr. 4 – navržené trasování komunikace procházející Pozemky Metropolitním plánem

Zbylé Pozemky, konkrétně (nebo jejich části) parc. č. 2231/1, 2231/2, 2231/3, 2232/2, 2234/40 a 2232/44 jsou Metropolitním plánem zařazeny do **lokality 912 / Lipence – Zbraslav**, která je definována označením **N (15) P [S]**, tedy jako nezastavitelná stabilizovaná produkční leso – zemědělská krajina. Pro leso – zemědělskou krajinu dle čl. 55 odst. 2 písm. b Metropolitního plánu platí, že „*zejména zemědělská část krajiny je vybavena jinými stavbami zajišťujícími prostupnost pro rekreační účely.*“ V nezastavitelné produkční lokalitě dle čl. 67 je možné mj. umisťovat budovy a jiné stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

IV.

Shrnutí změn mezi Územním plánem a Metropolitním plánem ve vztahu k Pozemkům

Vlastník chce na Pozemcích realizovat výstavbu rodinných domů, a to spolu s nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturou a přílehlou zahradní restaurací („**Záměr**“). V rámci zastavění Pozemků došlo již v minulosti k vydání územního rozhodnutí, rozhodnutí o jeho změně a také k vydání stavebního povolení pro realizaci silnoproudých rozvodů 1kV; všechna tato rozhodnutí, jejich změny a vyjádření stavebního úřadu k nim tvoří přílohu č. 2 až 4 této námítky.

Metropolitní plán mění regulaci Pozemků oproti Územnímu plánu ve vztahu k realizaci Záměru ve dvou podstatných bodech.

Prvním bodem je navržené trasování dopravní komunikace vedoucí přes Pozemky označené v Metropolitním plánu pod označením 610/-/123. Zatímco v Územním plánu byla komunikace vedena obloukem přes pozemek parc. č. 2234/37, tak Metropolitní plán toto trasování mění a vede komunikaci středem pozemku parc. č. 2234/37; vedení komunikace Územním plánem a navržené vedení komunikace Metropolitním plánem viz obr. 2 a obr. 4 této námítky. Nové vedení komunikace 610/-/123 tak komplikuje realizaci Záměru a vytváří potřebu změny již vypracované dokumentace k Záměru.

Druhým bodem je zařazení části Pozemků (viz výše) do lokality 912 / Lipence – Zbraslav (*N (15) P [S]*), která je lokalitou nestavební. Na předmětných pozemcích je možné dle současného Územního plánu realizovat stavbu zahradní restaurace v rámci podmíněně přípustného využití funkční plochy ZMK (zeleň městská a krajinná). Dle Metropolitního plánu není zřejmé, zda tento typ staveb lze dle charakteristiky lokality 912 / Lipence – Zbraslav realizovat. Metropolitní plán v čl. 55 odst. 2 písm. b) zmiňuje stavby zajišťující prostupnost pro turistické účely, na což navazuje čl. 67 Metropolitního plánu, když uvádí, že lze v produkčních nezastavitelných lokalitách umisťovat stavby, které zlepší využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, avšak výslovná zmínka zahradních restaurací, jak jsou zmíněny v Územním plánu, zde chybí.

S výše uvedenými změnami v regulaci území Metropolitním plánem Vlastník nesouhlasí. Níže vlastník uvádí argumenty pro zachování trasování komunikace a zachování možnosti realizace zahradní restaurace.

1) Technická neproveditelnost komunikace v trasování navrženém Metropolitním plánem

Jak Vlastník uvedl výše, tak jednou ze změn v územní regulaci pozemků je trasování komunikace v Metropolitním plánu označené 610/-/123. komunikaci v nově navrženém trasování není možné technicky provést, a to z několika důvodů.

Za prvé, v předpokládaném napojení komunikace na ulici Jílovišťskou, na pozemcích parc. č. 2235/11, 2235/12, 2236/3, k.ú. Lipence, obec Praha, se v současné době staví nové rodinné domy, které fakticky realizaci komunikace v navrženém trasování znemožňují.

Za druhé, v předpokládaném napojení komunikace na ulici Jílovišťskou by došlo v jednom místě k styku celkem 4 pozemních komunikací v ne zcela vhodných úhlech, a to komunikace na ulici Jílovišťské, komunikace na ulici Na Lhotkách, navržené komunikace 610/-/123 a komunikace vedoucí k řadě domů s č.p. 553, 646 atd. Praha – Lipence. V tomto místě by muselo pravděpodobně dojít k výstavbě okružní křižovatky pro kterou v tomto místě však nejsou vhodné prostorové podmínky.

Za třetí navržené trasování Komunikace 610/-/123 je ve své jižní části neakceptovatelné z hlediska morfologické situace, neboť nelze při přiměřených investičních nákladech a terénních úpravách dosáhnout předepsaných sklonových poměrů komunikace.

Obr. 5 – převýšení v trase komunikace navržené Metropolitním plánem

A za čtvrté, faktickým zúžením koridoru pro umístění komunikace (vymezení v grafické části Metropolitního plánu vs. možná odchylka dle textace platného UP) dochází ke znehodnocení velké části pozemků v severní části rozvojové plochy, kde není reálně ekonomicky adekvátně a urbanisticky vhodně umístit zástavbu mezi touto trasou komunikace a severním okrajem rozvojové plochy.

Odůvodnění

1) Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

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

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda he lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání

v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní nejšetnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu Metropolitní plán nedodrжуje jak ve vztahu k navrženému trasování komunikace, tak ve vztahu k Pozemkům nově zařazených do lokality 912 / Lipence – Zbraslav. Ve vztahu ke komunikaci by bylo předvídatelné, kdyby došlo k odstranění nedostatků současného trasování, a to zejména s přihlédnutím k morfologii terénu a využitelnosti/zastavěnosti Pozemků, k tomu však nedošlo a nové trasování předmětné komunikace je horší jak z pohledu morfologických podmínek v území, tak z pohledu možného zastavitelnosti Pozemků. V případě pozemků zařazených návrhem Metropolitního plánu do lokality 912 / Lipence se pro změnu do této doby počítalo s možností využít tyto pozemky pro umístění řady staveb propojujících zastavěné oblasti s oblastmi nezastavěnými, tak nyní s tímto propojením pravděpodobně není počítáno. Tato změna zařazení části Pozemků do této lokality byla nevržena i přes to, že ony bezprostředně souvisejí a navazují na již realizované stavby rekreačních objektů.

Nevržené změny tak nerespektují oprávněná očekávání Vlastníka v přiměřenou míru kontinuity územní regulace Pozemků. Vlastník přitom investoval nemalé finanční prostředky do projektové přípravy území, která musí vycházet ze současného Územního plánu. Aktuální návrh Metropolitního plánu by znamenal potřebu kompletního přepracování projektu a významnou ztrátu využitelnosti Pozemků vzhledem ke koridoru vedení komunikace.

2) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Předmětné změny regulace Pozemků navržené Metropolitním plánem nejsou řádně odůvodněna. Metropolitní plán postrádá odůvodnění odchýlení se od současné regulace území, resp. Pozemků. Metropolitní plán nepopisuje nedostatky současné regulace, tj. z jakého důvodu bylo současné trasování komunikace 610/-/123 nevhodné a jakým způsobem trasování navržené Metropolitním plánem nedostatky současného návrhu odstraňuje. Není ani popsán sledovaný cíl sledovaný novou trasou komunikace, která výrazně omezuje flexibilitu jejího umístění v území. Vlastník si je vědom potřeby propojit ulice Jílovištská a Boudova novou pozemní komunikací, dle jeho názoru by se shodného účelu dosáhlo i stanovením určitých kritérií na novou komunikaci, která se má nacházet a má být vybudována v transformační a rozvojové ploše [415/260/4029]. Přístup stanovení kritérií s navržených koridorem v rámci celé zmíněné transformační a rozvojové ploše by dle

Vlastníka byl i v souladu s požadavky kladenými na územně plánovací dokumentaci ve smyslu, že veškerý zásah do vlastnických práv musí být proveden co nejšetrnějším způsobem.

Shodně jako se Metropolitní plán nevyrovnává se změnou trasování komunikace, nevyrovnává se ani se změnou využití těch Pozemků nebo jejich částí, které zařadil do lokality 912 / Lipence – Zbraslav. Metropolitní plán v tomto případě skutečně činí ničím neodůvodněný zásah do vlastnických práv, když mění funkční využití předmětných pozemků. Není zhodnoceno, jaké nedostatky současná regulace ploch ZMK (zeleň městská a krajinná) obsahovala a z jakého důvodu musela být tato regulace změněna na regulaci více omezující. Zde Vlastník dodává, že pokud navržená regulace Metropolitním plánem pro strukturu leso-zemědělské krajiny se způsobem využití nezastavitelná produkční plocha umožňuje realizovat shodné stavby jako regulace ploch ZMK podle Územního plánu, tak to není ze současného znění textové části Metropolitního plánu seznatelné.

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace Pozemků chybí a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

3) Legitimní očekávání Vlastníka

Vlastník dále uvádí, že Pozemky nabyt v letech 2020 a 2021, a to za účelem realizace výše uvedeného Záměru. Vlastník tak měl legitimní očekávání, že bude moci na Pozemcích realizovat Záměr, a to plně v souladu s dnešním Územním plánem. Bohužel navržená změna regulace Pozemků mu tuto realizaci neumožňuje, když mění trasování komunikace a minimálně ohrožuje realizaci zahradní restaurace. Vlastník k legitimnímu očekávání na zachování způsobu současné regulace Pozemků uvádí následující rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, které se této problematice věnovalo:

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, č. j. 4 As 141/2014-39:

„Dle NSS správná myšlenka Krajského soudu, o vlivu plynutí doby na intenzitu legitimního očekávání stěžovatelky v tom směru, že čím delší doba uplyne mezi okamžikem koupě dotčených pozemků a realizací zamýšleného záměru výstavby rodinného domu na nich, tím více může být legitimní očekávání na zachování stávajícího způsobu využití dotčeného pozemku oslabeno.“

A *contrario* čím kratší doba uplyne mezi koupí pozemků a realizací zamýšleného záměru, tím silnějšího má vlastník očekávání. V tomto případě, jak bylo zmíněno, nabyt Vlastník Pozemky teprve v letech

2020 a 2021. Vzhledem k této skutečnosti má tak Vlastník zcela legitimní očekávání, že bude moci Záměr v jím zamýšlené podobě realizovat.

4) Respektování územního rozhodnutí jako tzv. limitu území

Vlastník jako jeden z dalších bodů za účelem změny regulace navržené Metropolitním plánem uvádí, že k zastavěnosti Pozemků již bylo dříve vydáno územní rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, ze dne 9. 8. 1999, sp. zn. 133297/98/OUR/JZ/Kat, které bylo změněno rozhodnutím Magistrátu hl. m. Praha ze dne 14. 2. 2002, č. j. MHMP/129728/1/OUR/JZ/Kat (viz příloha č. 2). Tato zmíněná rozhodnutí upravovala vedení komunikace za podmínek k současného Územního plánu. Dále bylo vydáno rozhodnutí Úřadu městské části Praha 16, Odboru výstavby, dopravy a životního prostředí, ze dne 30. 5. 2001, č. j. 1548/2001/OV, a na něj navazující rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením ze dne 14. 10. 2021, sp. zn. 16109/2021/OVDŘP/Mh, č. j. 18288/2021/OVDŽP (viz příloha č. 3), které taktéž upravují výstavbu infrastruktury v trase komunikace podle současného Územního plánu. Těmito zmíněnými rozhodnutími je tak již trasa komunikace, v Metropolitním plánu označené 610/-/123, zakonzervované a představující tzv. limit v území. K limitům v území se vyjádřil ve svém rozsudku ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 1107/2012-139 Nejvyšší správní soud, když uvedl:

„Územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. „limit využití území“ ve smyslu ust. § 26 odst. 1 stavebního zákona. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení.“

Z tohoto důvodu by měl zpracovatel Metropolitního plánu vedení trasy předmětné komunikace, alespoň upravit tak, aby odpovídala již vydaným rozhodnutím, tj. aby odpovídala trasování podle současného Územního plánu, nejlépe však dle Vlastníkova návrhu, který uvádí níže.

5) Návrh změny Metropolitního plánu

Ze všech výše uvedených důvodů a z důvodů jím již provedeného prověření faktické realizovatelnosti komunikace, proto Vlastník Pozemků navrhuje změnit regulaci Pozemků navrženou Metropolitním plánem ve vztahu k trasování komunikace s označením 610/-/123 tak, aby odpovídalo podrobnější zastavovací studii dle grafického podkladu, který tvoří přílohu č. 5 této námítky. Ke změně trasování komunikace dle svého návrhu je Vlastník připraven poskytnout zpracovateli Metropolitního plánu georeferencovaný vektorový soubor v otevřených datech, které toto trasování přesně zachycují.

Vlastník dále navrhuje zařadit ty z Pozemků, které jsou dle Metropolitního plánu zařazeny do lokality 912 / Lipence – Zbraslav do transformační a rozvojové plochy [415/260/4029] lokality 260 / Lipence, tak aby na nich mohl být realizován záměr zahradní restaurace, nebo upřesnit textaci čl. 67 Metropolitního plánu tak, aby příkladný výčet staveb zahrnoval i zahradní restauraci. Nově by tak čl. 67 odst. 2 Metropolitního plánu zněl následovně:

„V nezastavitelné produkční lokalitě je v souladu s jejím cílovým charakterem přípustné provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra či zahradní restaurace).“

VI.

Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá a trvá na tom, aby trasování komunikace v Metropolitním plánu bylo přepracováno dle návrhu Vlastníka. Vlastník dále žádá a trvá na tom, aby byla zachována využitelnost těch pozemků, které jsou dle Metropolitního plánu zařazeny do lokality 912 / Lipence Zbraslav, a to tak, aby na nich byla zachována možnost realizace zahradní restaurace; tedy aby došlo k jejich zařazení do transformační a rozvojové plochy [415/260/4029] lokality 260 / Lipence, alternativně aby došlo ke změně textace čl. 67 odst. 2 Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě vypořádání připomínky MČ (viz ID 2995092) dojde k úpravě koridoru DI 610/-/123 dle aktuálních projektů. Hranice zastavitelného území je vymezena v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ. Část pozemků je v platném ÚP vymezena jako plocha ZMK, v Metropolitním plánu je vymezena plocha otevřené krajiny - louka

a pastvina a jiná plocha přírodě blízká v souladu se skutečným stavem v území.

Námítka

ID 3009257

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2520

Podatel | **PROCHÁZKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5KZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Věc: Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plán) dle § 52 odst. 3 stavebního zákona**Dotčené pozemky:

a) pare. č. 2264/57 v k.ú, Lipence

1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009258

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2520

Podatel | **PROCHÁZKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5KZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

2. Námítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. č. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznamená, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné

nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009259

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2520

Podatel | **PROCHÁZKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5KZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**3. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina, Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009260

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2520

Podatel | **PROCHÁZKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5KZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**4. Námítka nepřípustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.**

Při pořizování MPP došlo k nepřípustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námítkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009261

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2520

Podatel | **PROCHÁZKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5KZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**5. Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.**

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý beztoho aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3009262

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2520

Podatel | **PROCHÁZKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5KZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**6. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.**

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)" a „zahradní město (06)"), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námitka

ID 3009263

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2520

Podatel | **PROCHÁZKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5KZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**7. Námitka diskriminace malých vlastníků pozemků.**

Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developer/) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vypožarovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009264

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2520

Podatel | **PROCHÁZKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5KZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

8. Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznámá to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009265

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2521

Podatel | **LIŠKOVÁ MARCELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5J4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009269

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2521

Podatel | **LIŠKOVÁ MARCELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5J4

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Parcela č.2259/16

Jako spolumajitelka pozemků v Praze jsem velmi znepokojena informací, že nového územního plánu Prahy (tzv. Metropolitní plán zveřejněný 24.6) významně snižuje hodnotu našeho pozemku , konkrétně pak par. č. 2259/16 v k.ú. Lipence. Náš pozemek je podle dosud platného územního plánu tzv. územní rezervou a jde tedy potenciálně o stavební pozemek. Schválením nového návrhu územního plánu Prahy, který ruší územní rezervy, a to bez jakékoliv náhrady, by se stal náš pozemek nezastavitelným. To by v praktické rovině znamenalo naši finanční ztrátu.

Proto podávám jako spolumajitelka pozemku i za mojí sestru, námítku začlenit náš pozemek do kategorie nezastavitelný.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem

doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s ÚP SÚ - plocha OP/OB-B, NL a OP/S4. Z územní rezervy nevyplynou žádné nároky na toto využití. Nebyla prokázána potřeba pro vymezení nových zastavitelných ploch v této oblasti, která je špatně napojená a navíc na zemědělské půdě.

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3009285

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2522

Podatel | **KOPÁČKOVÁ SIMONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W21G

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Nesouhlasím s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požadují, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požadují, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)*

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasím, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadují, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požadují, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požadují posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasím s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

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

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinou však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009266

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2523

Podatel | **STEJSKAL VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W27M

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009286

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2523

Podatel | **STEJSKAL VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W27M

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Nesouhlasím s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požadují, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požadují, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)*

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (J2\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasím, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadují, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požadují, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požadují posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasím s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

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

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinou však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009267

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2524

Podatel | **VOTAVA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08P1AKH

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009287

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2524

Podatel | **VOTAVA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08P1AKH

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Nesouhlasím s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požadují, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požadují, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)*

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasím, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadují, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požadují, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požadují posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasím s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

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

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinou však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009288

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2525

Podatel | **DORČÁK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W236

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Nesouhlasím s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)*

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasím, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadují, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požadují, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požadují posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasím s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

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

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinou však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009289

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2526

Podatel | **HOKROVÁ ŠÁRKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W20L

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Nesouhlasím s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požadují, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požadují, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)*

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (J2\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasím, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadují, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požadují, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požadují posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasím s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

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

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinou však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009268

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2527

Podatel | **DUŠEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ22KXW

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu

plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009274

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2527

Podatel | **DUŠEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ22KXW

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

VyjádřeníNámítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“, K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a strukturou zahradního města (06), která vlastníky pozemků významně omezuje aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009276

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2527

Podatel | **DUŠEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ22KXW

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina, Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009277

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2527

Podatel | **DUŠEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ22KXW

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítka nepřípustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.

Při pořizování MPP došlo k nepřípustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námitkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009279

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2527

Podatel | **DUŠEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ22KXW

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

VyjádřeníNámítka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3009280

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2527

Podatel | **DUŠEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ22KXW

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

VyjádřeníNámítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině, Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správních úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námitka

ID 3009281

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2527

Podatel | **DUŠEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ22KXW

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

VyjádřeníNámitka diskriminace malých vlastníků pozemků.

Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vyzorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009282

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2527

Podatel | **DUŠEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ22KXW

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

VyjádřeníNámítka nevypořádání připomínek z roku 2018.

Coby právní nástupce osoby, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty zpracovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit jak byly vypořádány a odůvodněny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vypořádání připomínek ze společného jednání nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá. Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek ze společného jednání – není stanovena. Vypořádání připomínek ze společného jednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP

a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek ze společného jednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek ze společného jednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.152 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009283

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2527

Podatel | **DUŠEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ22KXW

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování, Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní(odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009284

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2527

Podatel | **DUŠEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ22KXW

Lokalita | 947

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

Námítka neproporcionálního zásahu MPP do práv stěžovatele.

Návrh MPP mění dosud stavební pozemek stěžovatele na nezastavitelný pozemek. Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž s platnou právní úpravou ve smyslu § 102 stavebního zákona. Navrženou změnou dochází k zásahu do mých ústavou chráněných práv vlastnit majetek, k poškození mých majetkových práv a mého legitimního očekávání. Změna není v návrhu MPP odůvodněna.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

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

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

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

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

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009290

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2528

Podatel | **STEHLÍKOVÁ SOŇA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W26R

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Nesouhlasím s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požadují, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požadují, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)*

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (J2\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasím, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požaduji, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požaduji, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požaduji posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasím s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

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

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinou však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009270

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2529

Podatel | **SOUKUPOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W1X7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009291

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2529

Podatel | **SOUKUPOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W1X7

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Nesouhlasím s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)*

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (J2\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasím, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadují, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požadují, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požadují posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasím s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

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

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinou však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009292

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2530

Podatel | **VANĚČKOVÁ JAROSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W34U

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Nesouhlasím s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)*

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasím, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadují, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požadují, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požadují posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasím s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

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

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinou však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009293

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2531

Podatel | **TOMANOVÁ HELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W0QD

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Nesouhlasím s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)*

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasím, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadují, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požadují, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požadují posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasím s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

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

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinou však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009271

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2532

Podatel | **BUDKOVSKÝ ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W241

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009294

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2532

Podatel | **BUDKOVSKÝ ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W241

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Nesouhlasím s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)*

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (J2\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasím, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadují, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požadují, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požadují posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasím s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

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

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinově však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009295

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2533

Podatel | **VANDÍREK STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W29C

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Nesouhlasím s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)*

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (J2\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasím, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadují, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požadují, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požadují posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasím s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

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

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinou však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009272

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2534

Podatel | **PÝCHA MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W2FI

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009296

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2534

Podatel | **PÝCHA MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W2FI

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Nesouhlasím s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)*

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (J2\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasím, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadují, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požadují, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požadují posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasím s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

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

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinou však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009273

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2535

Podatel | **ŠVARC LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W2CX

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009297

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2535

Podatel | **ŠVARC LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W2CX

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Nesouhlasím s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)*

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (J2\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasím, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadují, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požadují, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požadují posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasím s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

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

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinově však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009298

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2536

Podatel | **NOVOTNÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09U0ADX

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Nesouhlasím s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požadují, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požadují, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)*

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasím, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadují, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat.

Severní hranici transformační plochy požadují posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasím s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se

o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

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

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností, strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinou však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009317

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2537

Podatel | **Společenství vlastníků Jašíkova 1532 - 1534**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W25W

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Nesouhlasíme s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požadujeme, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požadujeme, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)*

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasíme, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadujeme, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požadují, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požadujeme posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasíme s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

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

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinou však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009275

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2538

Podatel | **SEDLÁČEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097E93B

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009322

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2538

Podatel | **SEDLÁČEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097E93B

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Nesouhlasíme s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požadujeme, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požadujeme, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasíme, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadujeme, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požadují, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požadujeme posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasíme s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

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

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinově však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009473

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2539

Podatel | **Purkyt & Co. advokátní kancelář**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1YGJJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009475

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2539

Podatel | **Purkyt & Co. advokátní kancelář**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1YGJJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Na pozemcích 1814/2, 1814/36 a 1814/37 v soukromém vlastnictví, v advokátním zastoupení, v uvedených rastrových čtvercích funkční plochy upraveného návrhu Metropolitního plánu – Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, požadujeme zvýšit výškovou hladinu na hladinu 4. V návrhu funkční plochy nahradit plovoucí značku navrhovaný městský park lokálním náměstím.

Odůvodnění

Na pozemcích v soukromém vlastnictví je připravován záměr bytového rozvolněného komplexu v zeleni, v požadované výškové hladině. V upraveném návrhu je v lokalitě umístěna plovoucí značka městský park o velikosti 14000 m², co prakticky zabírá plochu všech pozemků a v návaznosti na okolní zeleň není tento požadavek akceptovatelný. V návrhu připravujeme rozvolněný typ struktury zástavby s vytvořením lokálního náměstí. Z těchto důvodů požadujeme naši námítku zpracovatelem návrhu Metropolitního plánu za akceptovatelnou.

Příloha: 2x Plná moc pro právního zástupce

Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 6739 pro k.ú. Uhříněves

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Rozmezí podlažnosti bude v dotčených plochách výškové regulace navýšeno ze 2 na 4, což odpovídá dosavadnímu ÚP SÚ, který zde vymezuje plochy OB-D, SV a OV-C. Bodové vymezení městského parku v dotčené TR ploše vychází z dosavadního ÚP SÚ (plocha ZMK). Na základě prověření bude stanovená minimální rozloha dotčeného městského parku vymezeného bodem v KLZ zmenšena na 9000m², což odpovídá rozsahu plochy ZMK dosavadního ÚP SÚ v dotčeném území.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této

úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009300

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2541

Podatel | **DUŠKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1WZCJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu

plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009302

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2541

Podatel | **DUŠKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1WZCJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

VyjádřeníNámítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“, K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a strukturou zahradního města (06), která vlastníky pozemků významně omezuje aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009303

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2541

Podatel | **DUŠKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1WZCJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

VyjádřeníNámítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina, Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009304

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2541

Podatel | **DUŠKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1WZCJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

VyjádřeníNámítka nepřípustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.

Při pořizování MPP došlo k nepřípustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námítkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námitkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009305

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2541

Podatel | **DUŠKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1WZCJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

VyjádřeníNámitka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3009306

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2541

Podatel | **DUŠKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1WZCJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

VyjádřeníNámítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině, Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námitka

ID 3009307

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2541

Podatel | **DUŠKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1WZCJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

VyjádřeníNámitka diskriminace malých vlastníků pozemků.

Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vypožarovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009308

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2541

Podatel | **DUŠKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1WZCJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

VyjádřeníNámítka nevypořádání připomínek z roku 2018.

Coby právní nástupce osoby, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty zpracovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit jak byly vypořádány a odůvodněny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vypořádání připomínek ze společného jednání nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá. Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek ze společného jednání – není stanovena. Vypořádání připomínek ze společného jednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP

a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek ze společného jednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek ze společného jednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.152 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009309

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2541

Podatel | **DUŠKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1WZCJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování, Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní(odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009310

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2541

Podatel | **DUŠKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1WZCJ

Lokalita | 947

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

Námítka neproporcionálního zásahu MPP do práv stěžovatele.

Návrh MPP mění dosud stavební pozemek stěžovatele na nezastavitelný pozemek. Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž s platnou právní úpravou ve smyslu § 102 stavebního zákona. Navrženou změnou dochází k zásahu do mých ústavou chráněných práv vlastnit majetek, k poškození mých majetkových práv a mého legitimního očekávání. Změna není v návrhu MPP odůvodněna.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

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

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

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

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

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009363

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2542

Podatel | **PERUTKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09I2K8M

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009313

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2542

Podatel | **PERUTKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09I2K8M

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná/retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu

plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009314

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2542

Podatel | **PERUTKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09I2K8M

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2. Námitka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.**

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelnými. Majetek těchto Vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009315

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2542

Podatel | **PERUTKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09I2K8M

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele! Pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP-nebudou platné. Byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územněplánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009316

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2542

Podatel | **PERUTKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09I2K8M

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**4. Námítka nepřípustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.**

Při pořizování MPP došlo k nepřípustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námítkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námítkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009318

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2542

Podatel | **PERUTKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09I2K8M

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**5. Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.**

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku.) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může -li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3009320

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2542

Podatel | **PERUTKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09I2K8M

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**6. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.**

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)" a „zahradní město (06)"), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správních úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3009321

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2542

Podatel | **PERUTKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09I2K8M

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření**7. Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků.**

Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu M PP lze vypožarovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009323

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2542

Podatel | **PERUTKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09I2K8M

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření**8. Námítka nevypořádání připomínek z roku 2018.**

Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námítku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty zpracovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám; Přes vynaloženou snahu jsem nebyl-v-rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, jak byly vypořádány a odůvodněny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vypořádání připomínek ze společného jednání nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá. Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek ze společného jednání – není stanovena. Vypořádání připomínek ze společného jednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP

a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek ze společného jednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek ze společného jednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.152 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009325

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2542

Podatel | **PERUTKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09I2K8M

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

9. Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka-porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady rusí územní rezervy a-VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v. rámci VRÚ-porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009334

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2542

Podatel | **PERUTKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09I2K8M

Lokalita | 406, 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření**10. Námítka neproporcionálního zásahu MPP do práv stěžovatele.**

Návrh MPP mění dosud stavební pozemek stěžovatele na *nezastavitelný*.

- varianta a): Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž s platnou právní úpravou ve smyslu § 102 stavebního zákona.

- varianta b); Změna, která na soukromých zastavitelných pozemcích vymezuje veřejnou stavbu v podobě(*např: městského čtvrtového parku*) ..., je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých .osob a není odůvodněn. K tíži soukromého majitele je tak zřizováno prostranství, které je svým charakterem fakticky určeno pro veřejné využití. Je proti výše uvedeným principům, aby zpracovatel MPP vymezoval veřejně prospěšné plochy k tíži soukromých vlastníků. Chybí jakékoliv odůvodnění takového přístupu, zejména pak odůvodnění, proč nejsou takové plochy vymezeny na pozemcích v majetku obce, což je postup opakovaně vyžadovaný judikaturou Nejvyššího správního soudu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

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

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

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

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit.

V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009360

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2542

Podatel | **PERUTKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09I2K8M

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření**11. Námítka proti změně podlažnosti (zastavitelnosti).**

Podáváme námítku proti změně podlažnosti (zastavitelnosti) našeho pozemku. Požadujeme zachování současných koeficientů, a proto požadujeme zařazení našich pozemků do struktury, která svými koeficienty zastavitelnosti a podlažnosti odpovídá dosavadnímu stavu. Navrženou změnou dochází k poškození mých majetkových práv a mého legitimního očekávání. Změna není v návrhu MPP odůvodněna. aby dotčení vlastníci podávali i „pozitivní“ námítky a připomínky. Tzn. pokud MPP navrhuje změnu, která je ve Váš prospěch je vhodné podat námítku/připomínku která takovou pozitivní změnu podpoří. Tyto pozitivní námítky/připomínky se stanou důležité v okamžiku, kdy v daném území bude jiná osoba podávat námítky (připomínky) které půjdou ve Váš neprospěch. Pro vysvětlení, námítky mohou podávat pouze vlastníci dotčených pozemků, připomínky může podat každý tedy i ten jehož pozemek není dotčen.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený

zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s platným ÚP - plocha OP/OB-A. Z územní rezervy nevyplývají právní nároky na její využití. Zábor ZPF. Neschválený podnět na změnu ÚP SÚ č. 47/2021.

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

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

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není

ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

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

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

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

by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

ID 3009364

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2542

Podatel | **PERUTKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09I2K8M

Lokalita | 406, 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření

Návrh na pořízení změny územního plánu podali vlastníci pozemku 2179/11 . Pozemek o výměře 1780 m² je veden jako orná půda OP/OB-A a vlastníci požádali o změnu územního plánu pozemku 2179/11 na OB-A. Žádost byla podaná na městskou část Praha Lipence

Na sousedních pozemcích jsou postaveny rodinné domy. Příjezdovou komunikací k rodinným domům je pozemek 2141/19, vedený jako ostatní plocha a jehož vlastníci jsou rovněž pan JP a paní EP. Městský úřad v Lipencích si od vlastníků tento pozemek pronajímá z důvodů zřízení nové komunikace.

Žádost o změnu územního plánu odsouhlasilo zastupitelstvo obce Lipence na zasedání dne 20.09.2021. Výpis usnesení zastupitelstva zasíláme v příloze.

Úřadem městské části Lipence jsme byli informováni, že žádost o změnu územního plánu podal úřad na Magistrát hlavního města Prahy. Připomínky k novému metropolitnímu plánu lze podávat do 30.6.2022, což činíme.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl

konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s platným ÚP - plocha OP/OB-A. Z územní rezervy nevyplyvají právní nároky na její využití. Zábor ZPF. Neschválený podnět na změnu ÚP SÚ č. 47/2021.

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

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

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným

principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

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

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

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ.

V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námitka

ID 3009418

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2542

Podatel | **PERUTKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N8Q4H

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009419

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2542

Podatel | **PERUTKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N8Q4H

Lokalita | 406, 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Vyjádření

Na sousedních pozemcích jsou postaveny rodinné domy. Příjezdovou komunikací k rodinným domům je pozemek 2141/19, vedený jako ostatní plocha a jehož vlastníci jsou rovněž pan JK a paní EP. Městský úřad v Lipencích si od vlastníků tento pozemek pronajímá z důvodů zřízení nové komunikace. Žádost o změnu územního plánu odsouhlasilo zastupitelstvo obce Lipence na zasedání dne 20.09.2021. Výpis usnesení zastupitelstva zasíláme v příloze. Úřadem městské části Lipence jsme byli informováni, že žádost o změnu územního plánu podal úřad na Magistrát hlavního města Prahy. Připomínky k novému metropolitnímu plánu lze podávat do 30.6.2022, což činíme.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s ÚP SÚ - plocha OP/OB-A. Z územní rezervy nevyplývají právní nároky na její využití. Zábor ZPF. Neschválený podnět na změnu ÚP SÚ č. 47/2021.

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

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

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by

opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

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

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

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009343

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2543

Podatel | **HASOŇOVÁ KRISTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09858ZU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti (**pozemku** na LV1574 p.č. 1083/12 a bytové jednotky 456/40 v **domě** 456/9) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009346

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2543

Podatel | **HASOŇOVÁ KRISTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09858ZU

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009350

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2543

Podatel | **HASOŇOVÁ KRISTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09858ZU

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střeších navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střeších hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009352

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2543

Podatel | **HASOŇOVÁ KRISTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09858ZU

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009354

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2543

Podatel | **HASOŇOVÁ KRISTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09858ZU

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení propustnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009357

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2543

Podatel | **HASOŇOVÁ KRISTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09858ZU

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009344

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2546

Podatel | **Hosnédlová Alena**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JSO

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti (**pozemku** p.č. 1083/12 a bytové jednotky v **domě** 456/9) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009347

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2546

Podatel | **Hosnedlová Alena**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JSO

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009351

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2546

Podatel | **Hosnedlová Alena**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JSO

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střeších navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střeších hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009353

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2546

Podatel | **Hosnedlová Alena**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JSO

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Poživatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009355

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2546

Podatel | **Hosnedlová Alena**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JSO

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení prostupnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umisťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009358

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2546

Podatel | **Hosnedlová Alena**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JSO

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009361

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2547

Podatel | **DANĚK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P05T

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009447

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2547

Podatel | **DANĚK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P05T

Lokalita | 859, 055, 659, 053, 513, 324, 121, 325

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Věc: Námítky vlastníků nemovitostí k návrhu Metropolitnímu plánu**

Vážení, touto cestou podáváme jako dotčené osoby dle ust. § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, námítky k návrhu územního plánu hl. m. Prahy - Metropolitnímu plánu hlavního města Prahy, Jehož pořizovatelem je Odbor územního rozvoje MHMP a zpracovatelem Institut plánování a rozvoje HMP a který je zveřejněn na webu <https://metropolitniplan.praha.eu/Jnp/>.

Jako vlastníci rodinného domu a pozemku p.č. 415 v k.ú. Střešovice Jsme přímo dotčeni a ohroženi stavbou dráhy.

Níže popsané námítky se týkají zakreslení trasy připravované železniční stavby „Modernizace trati Praha-Dejvice - Praha-Veleslavín“. Jedná se o konkrétní úsek železničního spojení mezi Prahou a Kladnem s odbočkou na Letiště Václava Havla (LVH). Stavbu připravuje Správa železnic, státní organizace (dále jako „SZ“) ve spolupráci s MČ Praha 6 a Magistrátem hl. m. Prahy (MHMP). Trať v tomto úseku má procházet městskou částí Praha 6 v oblasti Břevnova a Střešovic pod povrchem dvěma samostatnými raženými jednokolejnými tunely, a to vše v památkově chráněném území, v hustě obydlené zástavbě, včetně historických a jiných významných budov a v nestabilním geologickém podloží.

Dále uvádíme konkrétní problémy, které jistě nastanou, pokud k zanesení varianty JIH do metropolitního a schválení výstavby dojde:

1. Zásahem do horniny (opuka, pískovec) a provedením vrtů dojde k narušení ekosystému v kopci, a to zejména ve vztahu k podzemní vodě. Tunely (tubusy) mají vést pod úrovní hladiny spodní vody v kopci. Při stavbě tak spodní voda zmizí nenávratně, způsobí

vysychání opuky a kopec se začne rozpadávat a hroutit, včetně staveb na povrchu. Bude tím zasažen i zavodňovací systém pro Střešovice a Pražský hrad (dále napájení Kajetánky a Břevnovského kláštera), tj. narušen historický přirozený vodovodní systém.

2. Životní prostředí v naší oblasti bude silně znečištěno v souvislosti s budováním a provozováním výdechů a odvětrávacích šachet z podzemí. Jeden z výdechů by se dle zpracovaného projektu měl dokonce nacházet v blízkosti vodojemu Praha - Střešovice patřící Pražské vodohospodářské společnosti a.s., což může mít negativní vliv na stabilitu a těsnost vodojemu. Tento vodojem se nachází v blízkém okolí našeho domu.

3. Výstavba tunelové trasy ve variantě JIH znamená výrazné a nenapravitelné znehodnocení našeho domu a pozemku. Jako i všech v okolí, a to i do budoucna v souvislosti s výrazným poklesem jejich hodnoty a tržní ceny. Toto bude možné pocítit Již ve chvíli, kdy bude územní plán v této podobě schválen.

4. Vlastnictví nemovitostí v dané lokalitě bude dále navždy spojené s omezením vlastnického práva (viz zákon o dráhách č. 266/1994 Sb. a ochranné pásmo dráhy). V oblasti nad tunelem a v jeho okolí nebude možné stavět, rekonstruovat stávající objekty ani provádět obdobnou činnost bez souhlasu investora - Správy železnic, státní organizace.

5. Dále jako vlastníci nemovitostí dotčených stavbou dráhy narazíme na obrovské problémy s pojištěním svých nemovitostí, kdy pojišťovny obvykle nevyplácí pojistné plnění, pokud došlo ke změně situace a okolností. Jako vlastníci tedy budeme ne z vlastní vůle nuceni změnit (aktualizovat) pojistné smlouvy s ohledem na zvýšení rizika v souvislosti s budováním a provozem tunelu a jejich vlivů na stavby na povrchu. Zcela nepochybně tak dojde i k významnému zvýšení nákladů na pojištění.

6. Dále, v současné době energetické krize, inflace a snaze o udržitelné způsoby vytápění a energetickou soběstačnost nebude při výstavbě tunelové trasy ve variantě JIH možné vybudování vrtaných tepelných čerpadel typu země-voda, které jsou zcela výrazně nejvýhodnější, co do tepelné účinnosti i energetické náročnosti. Při stavební uzávěře v podobě zanesení trasy železničního tunelu do Metropolitního plánu tedy bude nám vlastníkům znemožněno zřízení tepelných čerpadel, u stávajících dojde k omezení jejich funkčnosti, či dokonce k poškození vrtů, a vlastníci dotčených nemovitostí budou nuceni nezávisle na své vůli a rozhodnutí setrvat u stávajících neekologických anebo neekonomických způsobů vytápění. Tato skutečnost je dalším z faktorů, které mají a budou mít vliv na hodnotu dotčených nemovitostí, jakož i na náklady spojené s jejich užíváním.

Shrneme-li, tak stavba je velmi nebezpečná z hlediska životního prostředí v mnoha směrech a důvodně se obáváme zničení životního prostředí kolem našich domovů. Přinese obrovské geologické problémy, propady, hluk s vibracemi, popraskání a závažné narušení statik domů a staveb, jako i nenávratné škody na přírodě. Současně zde nelze pominout a znovu zdůrazňujeme, že se jedná o památkově chráněné území.

Dne 1.6.2022 bylo oznámeno zahájení řízení o posouzení vlivu stavby na životní prostředí (odkaz <http://www.cenia.cz/EIA>, kód záměru MZP508). Všichni sousedé z našeho okolí byli z přiložené dokumentace velice zděšeni, když z této vyplývá, že SŽ jako stavebník si je dobře vědoma, že dojde k odvodnění kopce a nemá dáno, jak toto má být řešeno.

Oznámení o zahájení procesu EIA bylo vyvěšeno na úřední desce MHMP a pod ním je podepsán Ing. Petr Hlubuček jako náměstek primátora HMP.

Již dříve bylo ve věci komunikováno s Ing. Lenkou Hlubučkovou, náměstkyní ministra dopravy, která problémy spojené se stavbou bagatelizuje.

Jelikož výše zmíněné osoby mohou dle našeho názoru být v možné příbuzenské vazbě, a současně se pohybují okolo shodné záležitosti, můžeme tak pochybovat o jejich nepodjatosti při rozhodovacích procesech, které mají na naše domovy a životní prostředí značný vliv. Zejména poté, co Ing. Hlubuček čelí obvinění ze své funkce.

Nesouhlas obyvatel byl vyjádřen také v petici proti variantě JIH, která byla sepsána, podepsána téměř 400 osobami, kteří jsou tímto projektem ohroženi, a řádně podána, jak Městské části Praha 6, tak Magistrátu hlavního města Prahy dne 11.11.2019. Nutno podotknout, že do dnešního dne nebylo na tuto petici nikterak reagováno a veškeré naše připomínky evidentně nebyly vůbec brány na zřetel ani při přípravě tohoto Metropolitního plánu. Zde pro úplnost uvádíme, že jsme se k petici rovněž podpisem připojili.

Stejně tak sdělujeme, že v souvislosti s výstavbou tunelů a jejich provozem pod areálem má být vážně dotčena UVN, která dne 20.6.2022 sdělila, že z hlediska budoucího rozvoje a provozu nemocnice je stavba značně riziková a předběžně podává zamítavé stanovisko k dokumentaci pro územní řízení.

Původně bylo uvažováno a projektováno s tím, že dojde k úpravě a modernizaci stávající tzv. Buštěhradské dráhy - rozšíření zdvoukolejněním a elektrifikací. Je s podivem, že bylo od této varianty upuštěno a naprosto zbytečně hledána jiná trasa. Zde se zcela

oprávněně domníváme, že bylo vedeno snahou po zrušení stávající Buštěhradské dráhy získat lukrativní pozemky pro developerskou činnost ve velice atraktivní lokalitě. Po zrušení stávající trati tak mohou být sceleny pozemky po obou stranách a využity jako plochy pro výstavbu (oblast Strnadových zahrad, což vyplývá z předkládaného návrhu nového územního plánu Prahy (Metropolitní plán).

Bohužel byla varianta JIH vybrána i přes stálý odpor občanů, v této souvislosti schválena aktualizace Zásad územního rozvoje a nyní zanesena do nového územního plánu Prahy!

Zvolená varianta JIH zasahuje do podstatně většího množství práv, omezuje významně větší množství vlastníků a dotýká se značně většího množství soukromých vlastníků a historicky významných staveb než původní varianta.

Z našeho okolí jsou nám známy případy, kdy provoz tunelu Blanka má výrazný negativní vliv na objekty nejen přímo nad tunelem, nýbrž i v jeho okolí, které praskají a trhají se, např. v ul. Pod Hradbami. Na příkladu tunelového komplexu Blanka pak lze názorně ilustrovat, že převedením

dopravy do tunelu nedojde ke snížení ekologické zátěže, která v místě fakticky zůstane a navíc ještě zhorší ekologické podmínky a emise v okolí portálů tunelu, výdechů odvětrání a dalších technologických objektů. Stejně tak se tím nevyřešila hustota dopravy v oblasti Prahy 6, což uvedla radní MC Prahy 6 Ing. arch. Smutná v médiích a upozornila, že je zde problém s dostavbou obchvatu Prahy, a tento problém měl řešit MHMP, potažmo primátor Prahy.

Navrhovaná stavba dráhy ve variantě JIH přitom neřeší efektivní dopravní spojení mezi Prahou a Kladnem, vč. dopravy na LVH. Je možné využít trať směrem od Smíchovského nádraží přes Pražský Semmering, který se dá v oblasti za Pražským okruhem propojit odbočkou s LVH. Doprava mezi LVH a Masarykovo nádražím není optimální řešení, jelikož cestující skončí v centru Prahy a pokračovat dále v cestě lze jen z Hlavního nebo Smíchovského nádraží, přičemž tam se musí (i se zavazadly) dopravit pomocí MHD či pěšky.

Dále také lze řešit dopravu prodloužením metra ze stanice Nádraží Veleslavín nebo ze stanice Nemocnice Motol, jako i prodloužením tramvajové trati např. nově budované trati na sídlišti Na Dědině.

Jsme přesvědčeni, že zanesení trasy železničního tunelu pod Střešovickým masivem do Metropolitního plánu by v konečném důsledku znamenalo zničení našeho obydlí a životní prostředí kolem. Jsme přesvědčeni, že u navrhované trasy železničního tunelu významně převažují negativa nad pozitivy této stavby a jsou zde

upřednostněny zájmy a práva jiných před našimi. V demokratické společnosti toto nepovažujeme za žádoucí.

S ohledem na shora uvedené Jako dotčení vlastníci nemovitostí navrhuje, aby do Metropolitního plánu nebyla pojata (zahrnuta) plocha pro stavbu dráhy v úseku Praha-Dejvice - Praha-Veleslavín tunelem tak, jak je zde navržena ve variantě JIH v rámci spojení Praha - Kladno s odbočkou na Letiště Václava Havla, jejímž investorem je Správa železnic, státní organizace.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci a je dostatečně prověřen (nadřazená dokumentace byla opakovaně aktualizována a koridor opakovaně projednán). Trasa je schválena MD ČR, je prioritní stavbou dopravní infrastruktury ve vztahu k Letišti Václava Havla v Praze a zejména pro obsluhu Kladna ve vztahu na Prahu. Trasa je navržena raženými tunely a je dostatečně zohledněn dopad na území, jímž prochází.

Námítka

ID 3009366

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2548

Podatel | **BORÝSKOVÁ SVATAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5O7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti (pozemku p.č. 1083/10 a bytové jednotky v domě 449/3) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009369

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2548

Podatel | **BORÝSKOVÁ SVATAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097P5O7

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009370

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2548

Podatel | **BORÝSKOVÁ SVATAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P507

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení prostupnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009371

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2548

Podatel | **BORÝSKOVÁ SVATAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P507

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střechách navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střechách hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009372

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2548

Podatel | **BORÝSKOVÁ SVATAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5O7

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009375

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2548

Podatel | **BORÝSKOVÁ SVATAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P5O7

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009399

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2548

Podatel | **BORÝSKOVÁ SVATAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P507

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

6) Nesouhlasím s tím, aby pozemky a budovy na nich stojící mohly být necitlivě využity a rekonstruovány tak, že ztratí svou dosavadní funkci.

Na sídlišti se mezi panelovými domy nachází ozeleněné plochy (viz námítka č.5), dětská hřiště a budova bývalých jeslí. Jedná se o budovu nepodsklepenou, přízemní, v některých místech s dvěma podlažími. Developeři již léta usilují o zástavbu na těchto plochách. Tyto plochy mají svou funkci a jak bylo již několikrát zmíněno výše, náleží do uceleného architektonicky komponovaného souboru. Sídliště Písečná je kvalitním urbanistickým celkem. Dokladem toho je i dosavadní funkčnost tohoto urbanistického celku, který slouží svému využití, tak jak byl navržen (s výjimkou jeslí, a to i s pozemky, které byly převedeny dražbou developerovi a byla rušena pokaždé, když se do ní obyvatelé sídliště přihlásili, aby objekt společně odkoupili (na tuto kauzu bylo poukazováno v tisku a v dalších médiích). Navíc byty v panelových domech v lokalitě sídliště Písečná jsou stále atraktivní na realitním trhu.

Požaduji, aby plochy zeleně na sídlišti byly ochráněny před jakoukoliv zástavbou, aby dětská hřiště mohla být pouze zrekonstruována a nadále sloužila svému původnímu účelu a aby budova bývalých jeslí i s pozemky mohla být pouze obnovena ve svém stávajícím půdorysu a objemu a sloužit veřejnosti.

Žádám pořizovatele Metropolitního plánu, aby využil veškerých svých možností a nástrojů a aby neumožnil znehodnocení lokality, která je uceleným architektonicky komponovaným souborem ve stabilizovaném území, což je území s dosavadním charakterem, daným stávajícím funkčním využitím, které se nebude zásadně měnit. Žádám, aby výše uvedené námítky sloužily jako podklad pro odstranění pochybení, která se dosud

v Metropolitním plánu ohledně lokality sídliště Písečná, uváděné v něm jako sídliště Šutka, nachází, a aby nad to byla v Metropolitním plánu doplněna opatření, která by zohlednila požadavky, které uvádím výše.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Je vyhověno vymezením parku ve volné zástavbě - jedná se o nezastavěnou veřejně přístupnou část stavebního bloku. V souladu se zněním čl. 94 odst. 4 textové části je umístování nových budov v parku ve volné zástavbě nepřípustné, nahrazování stávajících budov je regulováno dle čl. 94 odst. 3.

Námítka

ID 3009373

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2549

Podatel | **KLEMENT FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W38A

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Nesouhlasím s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2039. Požaduji, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požaduji, aby míra zastavění byla maximálně 30%.

Nesouhlasím s vymezením transformační plochy v jižní oblasti. Požaduji, aby hranice plochy navazovala na prodloužení ulice Tatarkova a území od této hranice k bytovým domům bylo zařazeno do parku ve volné zástavbě.

Nesouhlasím, aby plocha občanské vybavenosti 800/553/2020, současná plocha s rozdílným způsobem využití VV byla zahrnuta do této transformační plochy.

Nesouhlasím, aby plocha s rozdílným způsobem využití ZP byla zahrnuta do této transformační plochy. Požaduji, aby plocha ZP byla vyjmuta a byla jí přidělena ochrana nezastavitelného území nebo parku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Území bude upraveno dle ÚS Háje.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořizovanou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle

§ 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009387

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2549

Podatel | **KLEMENT FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W38A

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

2. Nesouhlasím s výškovou regulací dané lokality, nesouhlasím s umístěním věží v lokalitě 553 / Jižní Město I. jih.

Odůvodnění

V blízkosti stanice metra Háje již jsou výškové budovy - dominanty, které utvářejí panorama Jižního Města. Umístění dalších věží toto panorama typické pro Jižní Město naruší. Mně, obyvateli, nepřinesou další výškové stavby nic pozitivního. Naopak v okolí mého domova se zvýší doprava, hluk, dojde k dalšímu znečištění ovzduší. Tím i poklesne cena mé nemovitosti.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Viz vypořádání připomínky MČ - ID 2995021. Hladina věží bude snížena na 15 RNP, u severovýchodního čtverce bude základní hladina upravena na 8 RNP. V souvislosti s úpravou bude pět ploch výškové regulace nad městskými pozemky v jihozápadní části transformační plochy zvýšeno na 15 RNP.

Námítka

ID 3009388

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2549

Podatel | **KLEMENT FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W38A

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

3. Nesouhlasím s navrženou výškou 12 NP v ploše tzv. Nové Galaxie, Arkalycká 951/3. Požaduji v bloku zachovat současnou výšku, či ji maximálně navýšit o 2NP.

Nesouhlasím s navrženou výškou 8 NP v ploše Staré Galaxie, Arkalycká 833/1. Požaduji zachovat současnou výšku, či ji maximálně navýšit o 2NP.

Odůvodnění

Bytový dům Kosmická 39 má ve štítové stěně umístěna okna a šířka, která ho odděluje od současného objektu je pouze 10 m.

Navyšování budov, které mají velkou zastavěnou půdorysnou plochu, neodpovídá charakteru okolí. Jednalo by se příliš masivní objekt, jehož hmota by neodpovídala charakteru modernistické struktury Jižního Města. Dalším důsledkem bude enormní dopravní zátěž, která zhorší životní prostředí obyvatel v okolí, tedy i moje.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území ve stávajícím ÚP.

Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává, právní kontinuitu se stávajícím ÚP.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

Platný ÚP nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí ze stávajícího ÚP, který zde vymezil plochy SV a OB. Z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve stávajícím ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Námítka

ID 3009365

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2550

Podatel | **MATYS JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZUU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu

plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009368

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2550

Podatel | **MATYS JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZUU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**2. Námítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.**

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií -

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií -

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznamena, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námítek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009374

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2550

Podatel | **MATYS JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZUU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**3. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009378

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2550

Podatel | **MATYS JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZUU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**4. Námítka nepřípustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.**

Při pořizování MPP došlo k nepřípustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námítkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009379

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2550

Podatel | **MATYS JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZUU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**5. Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.**

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3009380

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2550

Podatel | **MATYS JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZUU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**6. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.**

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)" a „zahradní město (06)"), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správních úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3009381

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2550

Podatel | **MATYS JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZUU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**7. Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků.**

Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vyzorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009384

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2550

Podatel | **MATYS JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZUU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření**II.**

8. Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009389

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2551

Podatel | **HYKOVÁ DAGMAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZTZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu

plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009390

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2551

Podatel | **HYKOVÁ DAGMAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZTZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**2. Námítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.**

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií -

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií -

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznamena, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009391

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2551

Podatel | **HYKOVÁ DAGMAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZTZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**3. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009393

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2551

Podatel | **HYKOVÁ DAGMAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZTZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**4. Námítka nepřípustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.**

Při pořizování MPP došlo k nepřípustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námitkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009394

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2551

Podatel | **HYKOVÁ DAGMAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZTZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**5. Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.**

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3009395

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2551

Podatel | **HYKOVÁ DAGMAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZTZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**6. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.**

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)" a „zahradní město (06)"), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správních úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3009396

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2551

Podatel | **HYKOVÁ DAGMAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZTZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**7. Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků.**

Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vyzorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009397

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2551

Podatel | **HYKOVÁ DAGMAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZTZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

8. Námitka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námitka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznámá to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009401

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2553

Podatel | **ČMELINSKÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097VYVF

Lokalita | 191, 945

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jsem vlastníkem pozemků parc. č. 1856/4, 1856/31 a 1859/2 vše v katastrálním území Dubeč. Tyto pozemky pronajímám za účelem provozování venkovní reklamy, které zde byly povoleny i před více než 20 lety jako stavby dočasné, jejichž doba trvání je průběžně prodlužována. Tyto stavby se za celou dobu provozu nesetkaly s negativní reakcí ze strany státní správy, místní samosprávy ani uživatelů přilehlé komunikace. Z Metropolitního plánu však z důvodu jeho nesrozumitelnosti nedokážu dovodit, jestli bude možné získat stanovisko k prodloužení doby trvání těchto stávajících staveb - nejedná se o změnu dokončených staveb, pouze o formální prodloužení doby jejich trvání.

Chci, aby bylo z Metropolitního plánu zřejmé, že bude možné i nadále mé pozemky užívat k tomuto účelu, respektive, že Metropolitní plán umožňuje prodloužení doby trvání stávajících dočasných staveb realizovaných před jeho účinností.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek je pod podrobnost ÚP SÚ. Stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení upravují PSP § 78-82, nově PSP § 77, 78. Požadavek na prodloužení doby trvání stávajících dočasných staveb realizovaných před účinností MPP nelze řešit v rámci MPP, týká se následných řízení.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009408

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2554

Podatel | **Společenství vlastníků Písečná 451, Praha 8**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9OF

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činíme z postavení SVJ - vlastníka **nemovitosti Písečná 451/6, Praha 8, 18200** v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009411

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2554

Podatel | **Společenství vlastníků Písečná 451, Praha 8**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9OF

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasíme s označením lokality „sídliště Šutka“. Požadujeme změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požadujeme, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009413

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2554

Podatel | **Společenství vlastníků Písečná 451, Praha 8**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9OF

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasíme s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střechách navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střechách hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požadujeme tedy, aby návrh „MP“ ochránil naše zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá

v stabilizovaném urbanisticky uceleném souboru a zkomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009415

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2554

Podatel | **Společenství vlastníků Písečná 451, Praha 8**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9OF

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

5) Nesouhlasíme s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požadujeme, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorníme na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námitka

ID 3009528

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2555

Podatel | **ZEMANOVÁ NIKOLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985I2H

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání uplatňují společně 2 fyzické osoby – viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009435

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2555

Podatel | **ZEMANOVÁ NIKOLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985I2H

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti (pozemku p.č. 1083/8 a bytové jednotky č.12 v domě na adrese Písečná 454/12 Praha 8 Troja) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009437

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2555

Podatel | **ZEMANOVÁ NIKOLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985I2H

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009438

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2555

Podatel | **ZEMANOVÁ NIKOLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP0985I2H

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střeších navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střeších hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009439

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2555

Podatel | **ZEMANOVÁ NIKOLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985I2H

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009440

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2555

Podatel | **ZEMANOVÁ NIKOLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP0985I2H

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení propustnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009441

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2555

Podatel | **ZEMANOVÁ NIKOLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985I2H

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009442

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2555

Podatel | **ZEMANOVÁ NIKOLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985I2H

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

6) Dále podávám námítky proti nově vymezené **transformační ploše obytné 411/115/2496** v lokalitě 115 - U Čimického háje Z (04)/0. Na této ploše je umístěno parkoviště pro plavecký areál, umístění tohoto parkoviště je stanoveno jako podmínka v rozhodnutí, kterým byla předmětná stavba plaveckého areálu povolena. Pokud by bylo stávající parkoviště zastavěno obytnými domy, nebylo by možné plavecký areál užívat.

Žádám, aby transformační plocha, obytná 411/115/2496 byla z návrhu „MP“ odstraněna.

Žádám, aby plocha 800/115/2209 rezervovaná pro veřejnou vybavenost pro využití - rekreační vybavenost byla z návrhu „MP“ rovněž odstraněna.

Žádám, aby pozemky okolo Aquacentra Šutka par. č. 1087/1 a 1085/5, k.ú. Troja byly vymezeny jako plocha - „Park ve volné zástavbě“

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Transformační plocha obytná je vymezena v návaznosti na ÚP SÚ (původně pozemek 1087/1: plocha SP - plocha sportu a 1087/5: plocha IZ - izolační zeleň) a změnu ÚP SÚ Z 3521, stejně tak z vymezení v ÚP SÚ vyplývá vymezení plochy rezervované pro

rekreační vybavenost. Částečně je požadavek nad rámec právní kontinuity dosavadního ÚP SÚ (část pozemku 1087/1 k.ú. Troja), částečně nebude požadavku i přes právní kontinuitu dosavadního ÚP SÚ vyhověno (část pozemku 1087/1 a 1087/5 k.ú. Troja).

Požadovaný park ve volné zástavbě je vymezován pouze jako součást lokalit s modernistickou strukturou, předmětná lokalita je definována jako heterogenní. Území plán stanovuje podmínky využití území do budoucna, nemodifikuje stávající stavby v území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je

i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009443

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2555

Podatel | **ZEMANOVÁ NIKOLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985I2H

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

7) V případě dalších **pozemků v areálu Šutka**, které jsou stávajícím územním plánem vymezeny jako plochy ZMK (zejména pozemky parc. č. 1086, 1087/2, 1087/4, 1088 a 1089, k.ú. Troja, žádám, aby tyto plochy byly vymezeny jako nestavební blok, „městská parková plocha lesní, místní park“ Žádám, aby celé ploše sportovního areálu Šutka bylo přiřazeno rozmezí podlažnosti 2.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na vymezení nestavebních bloků a úpravu výškové regulace nebude vyhověno, regulace v území je vymezena v návaznosti na projednávanou změnu ÚP SÚ Z 3521. Částečně je požadavek nad rámec právní kontinuity dosavadního ÚP SÚ (část pozemku 1086, 1088 k.ú. Troja), částečně nebude požadavku i přes právní kontinuitu dosavadního ÚP SÚ vyhověno (část pozemku 1086, 1089 k.ú. Troja).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměřování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As

120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009444

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2555

Podatel | **ZEMANOVÁ NIKOLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985I2H

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

8) Podávám námítky taktéž proti zastavitelné transformační ploše 411/115/2495 a požaduji, aby tato zastavitelná transformační plocha byla z „MP“ odstraněna.

Umístění; Nově zrekonstruovaný sportovní areál obklopený zelení na pare. č. 1091/8, 1091/9, 1091/10, 1091/11, 1091/17, 1091/25 a 1091/31, k. ú. Troja.

Nesouhlasím s vymezením transformační plochy na předmětných pozemcích. **Pro likvidaci fungujících moderních tenisových kurtů Tenis & Pádel Písečná není žádný relevantní důvod.** Jde jen o účelovou snahu propojit tudy ul. Písečná a K Sadu do ul. Pod Havránkou. Takové přivedení dopravy do přírodního parku Draháň - Troja je nežádoucí. Žádáme, aby zastavitelná transformační plocha 411/115/2495 byla z návrhu Metropolitního plánu odstraněna.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na odstranění transformační plochy obytné nebude vyhověno, je vymezena v návaznosti na projednávanou změnu ÚP SÚ Z 3521. Dle čl. 63 textové části MMP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. Využití pro sport je přípustné.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního

samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009445

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2555

Podatel | **ZEMANOVÁ NIKOLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985I2H

Lokalita | 115, 209, 511, 508, 114, 113

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření

9) Nesouhlasím s vymezením Veřejně prospěšné stavby **dopravní infrastruktury 910-622/-/6. Tramvajová trať Kobylisy - Bohnice.**

Požaduji tento návrh této nové trati zcela vyloučit. Umístění tramvajové trati v ul. Čimická by si vyžádalo redukci dopravních pruhů pro automobilovou dopravu a tím by přispělo pouze k tvořené zácpy. Již nyní je tako komunikace přetížená, zejména směre ke křižovatce u metra Kobylisy. Tramvajová doprava by v území podél našeho sídliště představovala pouze generování zátěže hlukem a vibracemi.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Tramvajová trať je vymezena v souladu s nadřazenou dokumentací, Metropolitní plán koridor pouze zpřesňuje. Tato tramvajová trať je zcela zásadním návrhovým prvkem veřejné dopravy v Praze, součást severní tramvajové tangenty. Cílem je zlepšit nevyhovující dopravní obsluhu sídliště Bohnice a nahradit neekologické autobusy.

Námítka

ID 3009446

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2555

Podatel | **ZEMANOVÁ NIKOLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985I2H

Lokalita | 116

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření**10) Podávám námítky proti zastavitelné transformační ploše o rozloze 41 786 m² lokalita Velká Skála 411/116/2194 (06) 20 -10.**

Požaduji, aby byl způsob využití této lokality změněn na nezastavitelnou rekreační a mírou stability stabilizovaná.

Tato lokalita nemá vybudovanou funkční dopravní infrastrukturu, kterou ani nelze v tomto území funkčně vybudovat a která by byla vyústěna do našeho sídliště Písečná, které je již nyní zcela dopravně přetíženo.

Navíc by se tato infrastruktura budovala v chráněném území Draháň - Troja.

Dále je zcela nežádoucí, aby byl přiveden do tohoto chráněného území (přírodního parku) tak rozsáhlý nárůst automobilové dopravy.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Vymezení T plochy obytné 411/116/2194 bude dle požadavku dotčeného orgánu odstraněno.

Námítka

ID 3009436

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2556

Podatel | **URBAN DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983XTJ

Lokalita | 281

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako vlastník pozemku parc. č. 1610/6, k.ú. Dubeč, nesouhlasím s vymezením do ploch uvedených v dokumentaci návrhu územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro veřejné projednání.

Požaduji, aby pozemek byl vymezen do ploch určených k zástavbě, resp. do ploch zastavitelných s možností zde realizovat obytnou zástavbu.

Odůvodnění

Pozemek je již opakovaně navrhován, a v roce 2008 byl i již schválen, do ploch určených regulativy pro zastavitelné území s regulativy dle stávajícího územního plánu SV-C.

Proti výše uvedenému vymezení do ploch nezastavitelných s rekreačním využitím byla podávána i připomínka ve společném projednání v roce 2018, a to jak ode mne jako vlastníka pozemku, tak i od Městské části Praha - Dubeč (připomínka č. 28).

V souladu jak s vizí koncepce rozvoje Městské části Praha - Dubeč, která podává opakovanou zásadní připomínku k tomuto pozemku i této fázi projednávání návrhu Metropolitního plánu, tak s mými zájmy, žádám o změnu uvedeného pozemku do ploch, které by umožňovaly realizovat stavbu rodinného domu a hospodárně by podél již stávající dopravní infrastruktury toto území urbanisticky začlenily k navrhované zástavbě.

V případě ponechání tohoto pozemku v navrhovaných plochách nezastavitelných rekreačních jejich vhodný potenciál nebude do budoucna efektivně využit a pozemky na delší dobu opět zůstanou nevyužity, neboť ani já jako vlastník, ani městská část nemáme zájem o rozvíjení pozemku k navrhované funkci.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pozemek bude vymezen jako obytná rozvojová plocha v koordinaci se související požadavkem MČ Praha-Dubeč (ID 2998050) a v souladu s pořizovanou změnou Z3672 – Výstavba rodinných domů.

Požadavky na respektování a zpracování pořizovaných či vydaných změn dosavadního ÚP SÚ, ať už konkrétních či všech, byly individuálně pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem ve smyslu § 53 odst. 4 stavebního zákona posouzeny a prověřeny. Pokud to bude možné, a nebudou-li tomu bránit ZÚR, koncepční či metodické důvody či jiné veřejné zájmy, např. negativní stanoviska dotčených orgánů obdržená v procesu pořizování změn ÚP SÚ, tyto změny budou do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zpracovány, a to v koordinaci s aktuálními podobami územních a podkladových studií i v koordinaci s podklady k záměrům v území, které jsou zpracovateli a pořizovateli dostupné.

Disponuje-li pořizovatel a zpracovatel v rámci paralelně pořizovaných změn ÚP SÚ vyhodnocením výsledků projednání těchto změn, vč. aktuální verze návrhu (obsahu) změny, budou zpracovány nejaktuálnější verze, a to z důvodu požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatelem, hospodárnost vynakládání veřejných prostředků, jakož i s ohledem na předvídatelnost územně plánovacích procesů.

Výše popsany postup je zcela v souladu s principy dynamiky a kontinuity územního plánování, jak s nimi pracuje judikatura správních soudů. Postup zároveň není nahodilý ani svévolný, neboť každou část regulace MPP podrobně vysvětluje a odůvodňuje.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zpracování či nezpracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009467

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2556

Podatel | **URBAN DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983XND

Lokalita | 281

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Jako vlastník pozemku parc. č. 1610/25 nesouhlasím s vymezením do ploch uvedených v dokumentaci návrhu územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro veřejné projednání. Požaduji, aby pozemek byl vymezen do ploch určených k zástavbě, resp. do ploch zastavitelných s možností zde realizovat obytnou zástavbu.

Odůvodnění

Pozemek je již opakovaně navrhován, a v roce 2008 byl i již schválen, do ploch určených regulativy pro zastavitelné území s regulativy dle stávajícího územního plánu SV-C.

Proti výše uvedenému vymezení do ploch nezastavitelných s rekreačním využitím byla podávána i připomínka ve společném projednání v roce 2018, a to jak ode mne jako vlastníka pozemku, tak i od Městské části Praha - Dubeč (připomínka č. 28).

V souladu jak s vizí koncepce rozvoje Městské části Praha – Dubeč, která podává opakovanou zásadní připomínku k tomuto pozemku i této fázi projednávání návrhu Metropolitního plánu, tak s mými zájmy, žádám o změnu uvedeného pozemku do ploch, které by umožňovaly realizovat stavbu rodinného domu a hospodárně by podél již stávající dopravní infrastruktury toto území urbanisticky začlenily k navrhované zástavbě.

V případě ponechání tohoto pozemku v navrhovaných plochách nezastavitelných rekreačních jejich vhodný potenciál nebude do budoucna efektivně využit a pozemky na delší dobu opět zůstanou nevyužity, neboť ani já jako vlastník, ani městská část nemáme zájem o rozvíjení pozemku k navrhované funkci.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pozemek bude vymezen jako obytná rozvojová plocha v koordinaci se související požadavkem MČ Praha-Dubeč (ID 2998050) a v souladu s pořizovanou změnou Z3672 – Výstavba rodinných domů.

Požadavky na respektování a zapracování pořizovaných či vydaných změn dosavadního ÚP SÚ, ať už konkrétních či všech, byly individuálně pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem ve smyslu § 53 odst. 4 stavebního zákona posouzeny a prověřeny. Pokud to bude možné, a nebudou-li tomu bránit ZÚR, koncepční či metodické důvody či jiné veřejné zájmy, např. negativní stanoviska dotčených orgánů obdržená v procesu pořizování změn ÚP SÚ, tyto změny budou do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zapracovány, a to v koordinaci s aktuálními podobami územních a podkladových studií i v koordinaci s podklady k záměrům v území, které jsou zpracovateli a pořizovateli dostupné.

Disponuje-li pořizovatel a zpracovatel v rámci paralelně pořizovaných změn ÚP SÚ vyhodnocením výsledků projednání těchto změn, vč. aktuální verze návrhu (obsahu) změny, budou zapracovány nejaktuálnější verze, a to z důvodu požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatelem, hospodárnost vynakládání veřejných prostředků, jakož i s ohledem na předvídatelnost územně plánovacích procesů.

Výše popsaný postup je zcela v souladu s principy dynamiky a kontinuity územního plánování, jak s nimi pracuje judikatura správních soudů. Postup zároveň není nahodilý ani svévolný, neboť každou část regulace MPP podrobně vysvětluje a odůvodňuje.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009450

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2557

Podatel | **BÁRTA MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09844HH

Lokalita | 664

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Požaduji zachovat zastavitelnost pozemků zapsaných na LV 1529, k.ú. Hodkovičky, k dotvoření a posílení cílového charakteru zastavitelné, rekreační lokality rekreační vybavenosti Ledárny Braník se strukturou areálu vybavenosti se stanoveným rozmezím podlažnosti 2 RNP v souladu s požadavkem na rozvíjení rekreační vybavenosti, rozvíjení prostupnosti, doplňování zástavby s ohledem na využití a na omezení dané záplavovým územím. Požaduji upravit trasu ulice vymezené linií vedoucí přes pozemky parc.č. 985/1 a 986/1, k.ú. Hodkovičky, posunutím směrem na sever na hranici pozemků parc.č. 985/1 a 986/1, k.ú. Hodkovičky, která bude hranicí budoucího stavebního záměru.

Odůvodnění

Jsem vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 1529, k.ú. Hodkovičky. Pozemky parc.č. 985/1, 986/1 a 986/3, k.ú. Hodkovičky, jsou součástí rekreační lokality 664 / Ledárny Braník. V souladu se stávajícím územním plánem připravuji stavební záměr na rekreační využití pro klubové zařízení spojené s malým ubytovacím zařízením. V souvislosti s využitím pozemků pro uvedená zařízení dojde k úpravě současného uspořádání komunikací.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Účelem vymezení je zachovat nutnost prostupnosti uličního prostranství pro nezbytnou obsluhu areálů v okolí a zajištění přístupů k řece a na veřejnou cyklostezku. Přesné trasování ulice ale není nutné zachovat, vymezení bude nahrazeno uličním propojením dvou bodů.

Námítka

ID 3009487

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2558

Podatel | **SOBOTOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985K23

Lokalita | 859, 055, 659, 053, 513, 120, 324, 121, 325

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Věc: Připomínky a námítky k návrhu územního plánu hl. m. Prahy - Metropolitnímu plánu**

Vážení, dovoluji se vyjádřit k Metropolitnímu plánu hlavního města Prahy týkající se trasy připravované železniční stavby „Modernizace trati Praha-Dejvice - Praha-Veleslavín.“

Uvedený úsek je veden dvěma souběžnými jednosměrnými tunely územím Prahy 6 v trase dle varianty JIH, tj. opouští stopu Buštěhradské dráhy a prochází v nesourodém a nestabilním geologickém prostředí pod hustě obydlenou zástavbou Střešovic a Břevnova.

Správa železnic, S.O. (dále SŽ) variantu JIH prosazuje k zakreslení do Metropolitního plánu hlavního města Prahy přesto, že v porovnání varianty JIH s jinými variantami (včetně varianty STŘED, navrhované Spolkem za ochranu Střešovic a Břevnova) vychází jako nejvíce kolizní a riziková.

Trasa JIH změní hydrogeologické podmínky v masivu Střešovických skal, což ovlivní chování nestabilního svahu pod Norbertovem. Možným negativním dopadům na zdraví, bydlení, hodnotu majetku a omezení vlastnických práv bude vystaveno více obyvatel než u varianty STŘED. Mohou být narušena zařízení infrastruktury města. Jsou zde objekty, které by měly být chráněny, ale trasa JIH je buď přímo podchází (např. vodojem PVS a.s. Střešovice/Vyhlídky a Hradní vodojem, ZŠ Norbertov, část ÚVN Praha!), nebo pro ně může být ohrožením (např. Müllerova vila, Rothmayerova vila, TJ Tatran Střešovice, kmenová stoka C, přečerpávací stanice Bruska, Fyzikální ústav AV ČR).

Trasa STŘED, vedená ve stopě ulice Střešovické a Na Petřínách, vykazuje nižší počet případů ohrožení obyvatel, jejich majetku,

snižuje závažnost rizik pro oblast Andělky a eliminuje vážná nebezpečí možnosti propojení horizontů podzemních vod a ohrožení činností ÚVN Praha.

SŽ však odmítá vzít variantu STŘED na vědomí a trvá na variantě JIH jako na vybrané a neměnné variantě. Proto:

1) Odmítám předložený návrh trasy varianty JIH, neboť může opravdu závažným a nevratně zasáhnout do ŽP (zvláště rozsáhlého systému podzemních vod, vysoušení nadloží, ohrožení stability území i zástavby), zdraví obyvatel (hluk, vibrace, noční provoz), a to i v širším okolí,

než jen nad tratí a v jejím ochranném pásmu. Kromě toho v nejvyšším počtu případů omezuje vlastnická práva v nakládání s majetkem, snižuje jeho hodnotu a výrazně ztěžuje podmínky pro pojištění majetku.

2) Nesouhlasím s argumentem SŽ, že trasu varianty JIH už nelze měnit. Vzhledem k tomu, že nebyla ani předběžně posouzena její vhodnost, může se jednat spíše o snahu omezit protesty dotčených občanů proti netransparentnímu postupu při zadávání a přípravě, zatajování přípravy, neprojednání varianty JIH s vlastníky domů a zařízení v dotčené oblasti (i ÚVN Praha!) a ovlivňování povolovacího procesu (zadáním znaleckého posudku k EIA do ciziny).

3) Porovnání variant tras JIH a STŘED a námítky uvedené dále vzbuzují pochybnosti, zda byl proveden skutečně kvalifikovaný výběr nejlepšího a obhajitelného řešení, nebo zda nejde o diktát SŽ či „spolupráci“ SŽ a developerů, případně i orgánů samosprávy.

4) Odmítám předložený návrh dle varianty JIH také jako nedostatečně podložený a zdůvodněný, a pro dotčenou oblast neúnosně zatěžující. Je ve více směrech založený na předpokladech a odhadu. Dokonce nebyl proveden ani geologický průzkum. Návrh vychází pouze z údajů o dvou vrtech, pořízených původně pro tunelovou variantu SEVER, proto lze jen předpokládat, nikoliv stanovit či garantovat míru účinnosti

antivibračních opatření ve vztahu k nadloží tunelů a zástavbě, ani opatření v oblasti nízkých frekvencí.

Pro ražbu tubusů tak velkého profilu s možností odstřelů je nezbytný podrobný geologický průzkum s posouzením možných důsledků na povrchové stavby (pro každý tubus zvlášť), bez kterého není možno činit relevantní závěry. Majitelé objektů nemají povědomí o tom, v jaké hloubce se tunely mají nacházet. Neřeší se zvýšené riziko dlouhodobého poškozování domů, zvláště na úbočí nestabilního

svahu na Andělce. Pasportizace objektů škodám nezabrání. Není zmíněna žádná záruka, že za poškození výstavbou a provozem trati tunelů dosáhnou majitelé na nějaké náhrady.

5) Nesouhlasím s výstavbou odvětrávací šachty nad vodojemem PVS a.s. Střešovice/Vyhlídky. Pod zástavbou Baterí je druhý horizont podzemní vody. Při použití odstřelů nelze zabránit vzniku trhlin a vyloučit nebezpečí propojení obou zvodní. Tím by byl narušen přítok do

královského vodovodu, nyní udávaný 18,8 l/s pro Pražský Hrad, s nímž se uvažuje i jako s možným zdrojem vody pro účely civilní ochrany.

6) Výstavba drážních tunelů v trase varianty JIH má probíhat v geologicky velmi nesourodém a nestabilním prostředí. Snížení hladiny podzemní vody je nevratný zásah do jejího současného, poměrně vydatného systému. V důsledku toho lze očekávat vysychání vrstev v nadloží tunelů a pokles terénu s následným poškozováním stávajících staveb i v dlouhodobém horizontu. Kromě toho mnozí majitelé dotčených objektů ztratí možnost využít pro úsporu energie tepelná čerpadla.

7) Po zkušenostech s výstavbou metra, tunelu Blanka, a jejich provozem proto nelze brát vážně ujišťování, že stavba ani provoz drážních tunelů nijak neovlivní stavby na povrchu. Protože chybí potřebné znalosti geologických podmínek, technologií, utěsnění ražby po odstřelu, ani

jak odolá utěsnění dalším odstřelům a otřesům. Neřeší se možnost narušení funkce a těsnosti vodárenských zařízení a kmenové stoky C. Zcela

se opomíjí dopad na chod ÚVN Praha a její supercitlivé operační přístroje. Zdravotní problémy z trvajících vibrací a hluku jsou závažné. SŽ není schopna garantovat dodržení hygienických limitů hluku a vibrací. Přitom oba jednosměrné drážní tunely mají být provozovány údajně v intervalu po cca 4 minutách po celých 24 hodin, tj. 300 průjezdů vlaků denně! To v důsledku znamená, že se dnešní stabilizovaná bytová zástavba Střešovic a Břevnova dotčená trasou JIH může stát neobyvatelnou.

Vzhledem k uvedenému v bodě 4 považují zakreslení trasy JIH do Metropolitního plánu za riskantní, nedostatečně zdůvodnitelné, a to i z hlediska finanční náročnosti (až 15 mld Kč v předcovidových cenách) a dalších možných vícenákladů.

Nejsem přesvědčena, že všechny ty negativní dopady, omezení a zátěž občanů Prahy, území a ŽP mají, respektive musí být

obětovány pro zkrácení dojezdu Praha-Kladno o 20 minut! Obávám se, že může existovat jiný záměr, pro který je třeba zafixovat dílčí nejnáročnější úsek (Praha-Dejvice - Kladno) v Metropolitním plánu.

Věřím, že tyto závažné námítky budou vzaty v úvahu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci a je dostatečně prověřen (nadřazená dokumentace byla opakovaně aktualizována a koridor opakovaně projednán). Trasa je schválena MD ČR, je prioritní stavbou dopravní infrastruktury ve vztahu k Letišti Václava Havla v Praze a zejména pro obsluhu Kladna ve vztahu na Prahu. Trasa je navržena raženými tunely a je dostatečně zohledněn dopad na území, jímž prochází.

Námítka

ID 3009457

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2559

Podatel | **ISPD real s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097OY85

Lokalita | 354

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Požadujeme, aby byla na pozemku parc.č. 149 v k.ú. Hodkovičky upravena výšková regulace na hodnotu 6 (4 až 6 RNP) v celé jeho ploše.

Požadujeme, aby na pozemku parc.č. 149 v k.ú. Hodkovičky nebyly vyznačeny soukromé zahrady a jednalo se o stavební blok bez této regulace.

Odůvodnění

Pozemek parc.č. 149 v k.ú. Hodkovičky se nachází v lokalitě „354/Hodkovičky“, která je zastavitelnou lokalitou stabilizovanou se strukturou zahradního města a se zastavitelným obytným využitím. Pozemek se nachází ve výškové regulaci s rozmezím podlažnosti 6 a část pozemku v rozmezí podlažnosti 2. Pozemek je dále dotčen vrstvou „soukromé zahrady“.

Na daném pozemku je irelevantní stanovit požadavek soukromých zahrad, které vyžadují zachování dominantního podílu zeleně, neboť se jedná o stabilizované území, kde je možné umístit stavbu ve vztahu k charakteru území sousedních pozemků a staveb na nich. Nelze stanovit jednotný parametr „soukromých zahrad“, ale je nutné každý záměr posoudit ve vztahu k okolní stabilizované zástavbě.

Proto požadujeme odstranění regulativu „soukromé zahrady“.

S ohledem na okolní zástavbu požadujeme také na celé ploše pozemku sjednotit výškovou regulací a nastavit rozmezí podlažnosti 6 (4 až 6 nadzemních podlaží).

Návrhem totiž dochází k jasnému dotčení pozemků v našem vlastnictví a jejich znehodnocení ve vztahu k charakteru okolní realizované zástavby. Návrh je v přímém rozporu s principy

legitimního očekávání, neboť dochází návrhem Metropolitního plánu k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení takového pozemku. Návrh na základě výše uvedeného je zatížen vadami, pro které by neměl být schválen, jinak by mohl být prohlášen, minimálně v rozsahu týkající se výše uvedeného pozemku, za neplatný.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Metropolitní plán v souladu se zadáním a koncepcemi chrání stávající charakter území. Soukromé zahrady označují charakter stavebních bloků nebo jejich částí, konkrétní vymezení je pouze informativní. – viz čl. 93 odst. 4 MPP. Jde o zachování dominantního podílu zahrad v rámci stavebního bloku nebo jeho části, ne na jednotlivých parcelách. Výšková regulace 6 se vztahuje na existující zástavbu BD ve vedlejší lokalitě (07) modernistické struktury, ne struktury zahradního města.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v daném ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše

nejdou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3009458

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2560

Podatel | **KOŇAŘÍK ALEŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985O41

Lokalita | 243

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Protipovodňová opatření proti vzedmuté Vltavě a bleskovým povodním na Šárecko-Litovickém potoce v ul. V Podbabě

Požaduji doplnit do veřejně prospěšných staveb a opatření protipovodňovou ochranu nemovitostí v ul. V Podbabě a na začátku ul. V Šáreckém údolí proti vzedmuté vodě Vltavy a Šárecko-Litovického i Lysolajského potoka. Požaduji do individuálních regulativů doplnit informaci odkazující na řešení v územní studii Šárecké údolí, Tichá-Horní-Dolní Šárka.

Odůvodnění

Jako majitel domu v Praze 6 (parcelní číslo 2427, k. ú. Dejvice) žádám o protipovodňovou ochranu proti Vltavě a Šáreckému potoku. Naše nemovitost spolu s ostatními domy v ul. V Podbabě a ul. V Šáreckém údolí byla zaplavena vodou z Vltavy za posledních 20 let dvakrát. V roce 2002 až po střechu a v roce 2013 do výše 1,5 - 2 metrů. V listopadu 2002 se magistrát usnesením zastupitelstva zavázal chránit obyvatele Prahy před povodněmi na úrovni pětisetleté vody. Zbudovaný systém protipovodňových opatření však nezahrnoval lokalitu Tiché Šárky, a tudíž byla naše lokalita zaplavena podruhé při povodních 2013. Absence protipovodňových opatření přímo ohrožuje naše životy a majetek. Zároveň je obtížné nemovitost pojistit proti další povodni. Po povodních jsme prostřednictvím petice žádali MČ Praha 6 a magistrát o protipovodňová opatření. Řešení protipovodňových opatření v územní studii Šárecké údolí - Tichá-Horní-Dolní Šára umožňuje 100% pasivní ochranu před rozlivem Šárecko-Litovického potoka i aktivní ochranu proti vzedmuté Vltavě na úroveň 500 leté vody. Vzhledem k probíhající klimatické změně je doložen zvýšený výskyt extrémních klimatických jevů mimo jiné i povodní. Řešení rada MČ Prahy 6 usnesením č. 3210/22 ze dne 7.2. 2022 předala hl.m. Praze a požaduje další rozpracování.

Vymezením potřebné ochrany se naplňuje jak závazek hl. m. Prahy z roku 2002, tak i požadavek na konkrétní řešení z roku 2022.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území (viz § 25 stavebního zákona). To však neznamená, že by MPP musel zpracovanou územní studii Šárecké údolí, Tichá-Horní-Dolní Šárka bez dalšího přenést do své závazné části.

Metropolitní plán jako územně plánovací dokumentace nepřebírá konkrétní technická řešení z územních studií, zejména pokud se jedná o detailní návrhy staveb a opatření, které svým charakterem a podrobností přesahují jeho měřítko. Vymezení veřejně prospěšných staveb v plánu sMPP sleduje především systémové a koncepční prvky celoměstského významu, nikoliv jednotlivé lokální investiční záměry v detailu technického řešení.

Navržené protipovodňové opatření (včetně tunelu, uzávěrů a souvisejících úprav) představuje konkrétní investiční záměr, jehož další prověření, zpřesnění a případná realizace náleží do navazujících stupňů přípravy (projektová dokumentace, řízení o povolení záměru), případně do samostatných koncepčních dokumentů v oblasti protipovodňové ochrany. Tyto nástroje umožňují zohlednit technické, ekonomické i environmentální aspekty řešení v potřebné míře detailu.

Metropolitní plán zároveň řeší protipovodňovou ochranu na systémové úrovni, v návaznosti na nadřazené koncepce a celoměstský systém ochrany před povodněmi, nikoliv prostřednictvím jednotlivých lokálních opatření.

S ohledem na výše uvedené nelze požadované konkrétní opatření ani odkaz na územní studii do MPP promítnout.

Námítka

ID 3009465

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2562

Podatel | **DRTINOVÁ MILOSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PAJX

Lokalita | 810

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Metropolitní plán - Námítky vlastníka stavby v lokalitě 810 / Zahrádková osada Jenerálka - správní obvod Praha 6, katastrální území Dejvice

Jsem vlastníkem řádně povolené a zkolaudované stavby zapsané na LV 2553, umístěné na parc. č. 4663/45 v Zahrádkové osadě Jenerálka a tímto podávám v souladu s ust. § 52 stavebního zákona následující námítky.

1) Cílový charakter lokality

Cílem navržených regulativů je zachovat a posílit charakter existující zahrádkářské osady a **zlepšit její prostupnost** v návaznosti na údolí Nebušického a Šáreckého potoka.

Uvedený text postrádá smysl a odporuje si! **Jestliže je cílem zachovat a posílit charakter existující Zahrádkářské osady není současně možné zlepšit její prostupnost!**

V okamžiku, kdy by došlo ke „zlepšení prostupnosti“ tzn. zpřístupnění veřejností (a to i částečnému), **bude okamžitě narušen stávající charakter zahrádkářské osady**, kde si členové vč. mne pěstují na volném prostranství (propachtované záhumenky) velké množství výpěstků. Došlo by k ohrožení mého majetku i úrody a ztrátě motivace věnovat svůj čas, námahu a finance na pěstební činnost, kdy budu mít sice možnost investovat, sázet, starat se, ale velmi pravděpodobně už nebudu sklízet! O to by se jistě iniciativně při proklamované „prostupnosti“ postarala veřejnost! Bylo by mimořádně naivní se domnívat, že by tato situace nenastala.

Rozhodně by to neznamenal **posílení charakteru existující zahrádkářské osady**, ale možná i její konec (tento můj názor jsem

konzultovala s Českým zahrádkářským svazem sdružujícím cca 124 tis. členů a statisíce sympatizantů a zcela se shodujeme !)

Závěr: Požadují odstranit část textu „... **zlepšit její prostupnost v návaznosti na údolí Nebušického a Šáreckého potoka**“.

Tato věta je navíc v rozporu s čl. 111 odst. 3 a čl. 51 odst. 1 Metropolitního plánu a zákonem č.221/2021 Sb.

Pozn. Zahrádkářská osada Jenerálka je zahrnuta jako typ struktury „Parkový areál“, u kterého je předpoklad, že je obvykle ohraničen oplocením nebo zdí. ZO Jenerálka je tedy oploceným areálem v souladu s čl. 111 odst. 2 i čl. 51 odst. 1 Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Uvedená formulace znamená uskutečňování plánů zapracovaných do Územní studie Šárecké údolí-Tichá-Horní-Dolní Šárka Studie z r. 2021, ve které je předpokládáno a zakotveno otevření ZO Jenerálka veřejnosti. Ti, kdo ji tvořili a schvalovali, neakceptovali jasné a konkrétní důvody zahrádkářů, které uvedli při interpelacích na zasedání Zastupitelstva v listopadu 2021. Bylo bohužel postupováno bez znalosti konkrétní problematiky Zahrádkové osady Jenerálka.

Při absenci dostatečného vnitřního oplocení mezi zahrádkami a záhumenky - kdy otevřením osady - prostupností - by nebyla plněna podmínka ani pro pojištění osob i majetku - kdo by mi hradil vzniklé škody a jak by byla zaručena bezpečnost rodin s dětmi v těsné blízkosti velmi rušné silnice. První neštěstí, které by se zde stalo by šlo na vrub této iniciativy - prostupnosti - míněno otevření veřejnosti.

Vzhledem ke stávajícímu zabezpečení-oplocení-vytvořili členové ZO Jenerálka (tj. téměř 400 občanů Prahy + jejich rodinní příslušníci) za 3-4 generace mimořádnou přírodní enklávu v rozsahu, který nemá v Praze obdoby, která by dalším otevřením - prostupností - byla nenávratně zničena.

Prostupnost je dostatečně zajištěna i v současné době, kdy je umožněn po středové veřejné asfaltové a osvětlené komunikaci - ul. Na Pučálce, dělící osadu na dvě části, průjezd i průchod pěších směrem Ke Kulišce. V obou směrech je i návaznost autobusové dopravy, takže proklamovaná prostupnost je dostatečně zajištěna!

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Prostupnost územím je základní koncepcí. Není v rozporu s oplocením jednotlivých úseků zahrádkové osady. Komunikace v návrhu MPP jsou zákresem stávajícího stavu, nové propojení není navrhováno, prostupnost je pouze zmíněna v krycím listu lokality.

Námítka

ID 3009468

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2562

Podatel | **DRTINOVÁ MILOSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PAJX

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Metropolitní plán - Námítky vlastníka stavby v lokalitě 810 -
Zahrádková osada Jenerálka - správní obvod Praha 6, katastrální
území Dejvice**

2) Namítám nesprávné používání označení zahrádkářských osad (s výjimkou konkrétního názvu osady) termínem „zahrádkové osady“ a požaduji změnu na správný termín tj. „zahrádkářské osady“ - viz zákon č.221/2021 Sb. Zahrádkářský zákon, v platném znění.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Termín „zahrádkové osady“ v Metropolitním plánu může být považován za širší označení, které není v rozporu se Zákonem č. 221/2021 Sb., jenž používá termín „zahrádkářské osady“ specificky pro právní rámec zahrádkářských svazů.

Námítka

ID 3009461

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2563

Podatel | **SORESENNOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P781

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námitka

ID 3009462

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2563

Podatel | **SORENSEN OVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P781

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Věc: Námitka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy**

Dotčené pozemky:

a) Parcela č. 2369/43 v kat. území Lipence, Praha 5

b) Parcela (1/10 cesty) č. 2369/5 v kat. území Lipence, Praha 5

Podávám námitku proti zařazení parcely č. 2369/43, která je v našem vlastnictví, do nezastavitelné plochy, regulované jako „jiná leso - zemědělská krajina“.

Námitka proti nepřiměřenému zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „stavebních územních rezerv“, bez náhrady.

Odůvodnění**Odůvodnění:**

Předmětný pozemek je veden ve stávajícím platném územním plánu (stav k 1.1.2022) jako územní rezerva s funkcí NL/OB-A pro budoucí bytovou výstavbu. Jako takovou jsme nemovitost koupili a to za cenu stavební parcely. V případě změny Metropolitního plánu, na pozemek leso-zemědělský, by mi vznikla velká finanční újma (přes dva miliony Kč).

V předmětné lokalitě se nachází dalších deset parcel, včetně komunikace 2369/5, které rovněž vznikly rozparcelováním předchozího pozemku a to na základě SOUHLASNÉHO STANOVISKA všech kompetentních institucí s následným zanesením do katastru nemovitostí.

Lokalita těchto parcel i komunikace navazuje bezprostředně na stávající zástavbu a je v dosahu stávající infrastruktury. Má dobrou dostupnost, která nezatěžuje průjezdnost obce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s ÚP SÚ - plocha NL/OB-A. Z územní rezervy nevyplývá právní nárok na její využití. V dané lokalitě MPP vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch, které vyplývají z právní kontinuity územního plánování. Neschválený podnět na změnu ÚP č. 22/2023.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci

požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové

zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009472

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2564

Podatel | **SPÁČILOVÁ DENISA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XND4E

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009476

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2564

Podatel | **SPÁČILOVÁ DENISA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XND4E

Lokalita | 965, 513, 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka proti aktuálnímu návrhu Metropolitního plánu

My, níže podepsané občanky Prahy 6, matky, majitelky nemovitosti (katastr. území Dejvice, parc. č. 1416 a 1417), se ohrazujeme proti nezachycení lávky pro pěší a cyklisty přes ul. Horoměřickou (spojnice Červeného vrchu s Hanspaulkou) v Metropolitním plánu.

Odůvodnění

Důvody k realizaci jsou uvedeny v příloze č. 1, katastrální mapa - příloha č. 2.

Rekapitulace:

- v 70. letech min. století (!) při stavbě domků na východní straně Horoměřické ulice byl mezi parcelami č. 1232/11 a 1233/3 vyhrazen pruh (parc. č. 1232/10) pro komunikaci k předpokládané lávce
- 10.4.2013 podán návrh do podatelny OÚ P6 - návrh zajímavý, zařazení do výhledových investičních akcí
- 16.11.2015 podána tamtéž petice s 682 podpisy za vybudování lávky, následně ZMČ P6 vypsallo architektonickou soutěž. Soutěž vyhodnocena, uděleny ceny - po protestu účastníka anulována 1. cena a od té doby se nic neděje!

Takže nadále musíme my, další matky s dětmi a ostatní uživatelé chodit přes schody a rušnou, věčně ucpanou křižovatku (bezpečnost, smog ze stojících aut) cestou cca 4x delší, popř. zbytečně použít automobil.

Děkujeme za kladné vyřízení této námítky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Předmětná lávka je realizovatelná v souladu s MPP a není nezbytné ji přímo vymezit. Horoměřická ulice není součástí nadřazeného komunikačního systému a její význam po výstavbě Pražského okruhu částečně poklesne. Z tohoto důvodu je lávka na hranici podrobnosti územního plánu.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezovat pěší dopravu je mimo podrobnost územního plánu, který ale vytváří předpoklady pro její rozvoj. Pěší doprava je základem pražské mobility a úzce souvisí s vymezením veřejných prostranství, který návrh MPP vymezuje a dostatečně chrání, výrazně nad rámec ÚP SÚ, tj. stávajícího právního stavu. Významná chybějící propojení jsou ve formě pěšího propojení dvou bodů vymezovány přímo, stejně jako koridory pro významné stavby bezmotorové dopravy (konkrétní lávky a podchody pro pěší a cyklisty spojené s překonáním významné bariéry).

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude tato vrstva komplexně prověřena a v případě konkrétních významných návrhů doplněna. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky na úpravu systému cyklistické dopravy a výtky z hlediska malé podrobnosti a neaktuálnosti vymezení prvků cyklistické dopravy byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP.

Vrstva cyklistické dopravy bude upravena jako cele dle aktuálních podkladů. Bude přiměřeně zapracován Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel), avšak budou zapracovány pouze hierarchicky nejvýznamnější trasy, z důvodu nezbytnosti neporušit podrobnost a měřítko územního plánu, které návrhu MPP dle stavebního zákona přísluší. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a P.113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009474

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2566

Podatel | **ŠILHAVÁ JAROSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XLYLO

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy - pozemek par. č. 2369/50 a 1/10 par. č. 2369/5, katastrální území Lipence, obec Praha.

vlastním pozemek par. č. 2369/50 a 1/10 par. č. 2369/5 (budoucí komunikace), katastrální území Lipence, obec Praha. V návrhu Metropolitního plánu jsou tyto pozemky vedeny jako nezastavitelné.

Dovoluji si nesouhlasit se zařazením předmětných pozemků v mém vlastnictví do nezastavitelné plochy regulované jako jiná leso-zemědělská krajina namísto stávajícího zařazení NL/OB-A.

Takovýto zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn, a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž splatnou právní úpravu ve smyslu § 102 stavebního zákona.

Podávám námítku (dle §52 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 správního řádu) proti tomuto zařazení a žádám o úpravu návrhu Metropolitního plánu spočívající v zařazení pozemků par. č. 2369/50 a par. č. 2369/5 do území čistě obytného a začlenění k lokalitě 260 - Lipence Z (05).

Odůvodnění

1) Předmětné pozemky jsou vedeny ve stávajícím platném územním plánu (stav k 1.1.2022) jako územní rezerva s funkcí NL/OB-A pro budoucí bytovou výstavbu.

Návrh MPP předmětnou lokalitu zařazuje jako „912/Lipence-Zbraslav - N (15) P (S)“ a to bez jakékoliv kompenzace a odůvodnění, čímž by došlo k nepřiměřenému zásahu do práv a porušení legitimního očekávání vlastníků.

Taková změna by měla být opřena o racionální a přezkoumatelné důvody tak, jak vyžaduje stávající judikatura. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce.

Nelze předpokládat, že kompetentní orgány státní - městské správy povolí rozparcelování dané lokality na parcely s výhledem zastavěnosti rodinnými domy a posléze totožnou lokalitu navrhnou jako jinou leso-zemědělskou krajinu, čímž poškodí stávající vlastníky, kteří si pozemky zakoupili v dobré víře s cílem řešit si svoje bytové potřeby výstavbou rodinného domku.

Ve stávajícím platném územním plánu (stav k 1.1.2022) je v dané lokalitě uváděna plocha jako územní rezerva s funkcí NL/OB-A pro budoucí bytovou výstavbu o celkové rozloze 6,25 ha (3,861 ha a 2,389 ha). Plocha 2,389 ha je rozparcelovaná na stavební pozemky. Mělo by být logické v rámci kontinuity, aby při změně typu struktury lokality se stávajícím dvojitým způsobem využití (NL/OB-A) byla rozparcelovaná část na stavební parcely ponechána jako zastavitelná stavební.

Lze se domnívat, že k zařazení předmětné lokality (11 parcel) do návrhu Metropolitního plánu došlo nedopatřením. Neměla být leso-zemědělskou krajinou pouze navazující nerozparcelovaná lokalita - par. č. 2369/7, 2070/13 atd. o rozloze 3,861 ha?

2) Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku.

Případným ponecháním předmětné lokality jako leso-zemědělská krajina bez jakékoliv náhrady, tak jak je navrženo v Metropolitním plánu, vznikne nejen mě, ale i ostatním vlastníkům parcel nemalá značná majetková a nemajetková újma. Jak a kdy je počítáno s její úhradou?

3) V předmětné lokalitě se nachází dalších deset parcel včetně komunikace (2369/5), které rovněž vznikly rozparcelováním předchozího pozemku na základě **souhlasného stanoviska všech kompetentních institucí s následným zanesením do katastru nemovitostí.**

4) Lokalita deseti parcel a komunikace navazuje bezprostředně na stávající zástavbu a je v dosahu stávající infrastruktury.

5) Zcela nerozparcelovaná plochy navazující na předmětnou lokalitu jsou určeny v návrhu Metropolitního plánu pro zástavbu vesnickou strukturou (červené šrafování) a rozparcelovaná předmětná lokalita i s přístupovou komunikací (par. č. 2369/5) je navržena jako leso-zemědělská krajina.

6) Lokalita v současné dispozici není obhospodařovaná a neumožňuje jiné využití bez souhlasu vlastníků, než výstavbu rodinných domů a komunikace.

7) Nemovitost jsem koupila v dobré víře k řešení bytové potřeby mé vnučky

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s ÚP SÚ - plocha NL/OB-A. Z územní rezervy nevyplývá právní nárok na její využití. V dané lokalitě MPP vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch, které vyplývají z právní kontinuity územního plánování. Neschválený podnět na změnu ÚP č. 22/2023.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně

případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy,

jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009628

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2566

Podatel | **ŠILHAVÁ JAROSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08Y917W

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Text vyjádření:**

Vlastním pozemek par. č. 2350/70, katastrální území Lipence, obec Praha do kterého zasahuje výběžek ZMK, který končí na par. č. 2350/6.

V návrhu Metropolitního plánu Je na předmětných pozemcích ZMK ponechána.

Dovoluji si se zachováním ZMK na pozemku par. č. 2350/70 nesouhlasit.

Podávám námitku proti ponechání stávajícího stavu a žádám o úpravu návrhu Metropolitního plánu spočívající v odstranění ZMK z pozemku par. č. 2350/70. Vzhledem k tvaru a zásahu ZMK i do par. č. 2350/6, by mělo dojít k odstranění ZMK i z tohoto pozemku.

Odůvodnění

- 1) Lepší využití zastavěnosti pozemku.
 - 2) Zvýšení soukromí – možnost oplocení celé své nemovitosti.
 - 3) Možnost navýšení okrasně i užitné zahrady na vlastním pozemku.
 - 4) Na pozemku při jeho zakoupení fyzicky ZMK nebyla a není ani nyní.
 - 5) Nebude i nadále docházet k majetkové i nemajetkové újmě.
-

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP, na celém pozemku je vymezena rozvojová obytná plocha.

Námítka

ID 3009477

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2567

Podatel | **NOVOTNÝ JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985HY8

Lokalita | 281

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Já, vlastník pozemku 1610/26 katastrálního území Dubeč 633330, žádám o zachování původní kategorizace tohoto pozemku jakožto SV-C tak, jak bylo uvedeno v původní, odsouhlasené změně Z1000/00, před jejím zrušením rozsudkem Nejvyššího správního soudu (viz níže). V novém návrhu změny je pozemek veden jako nezastavitelná transformační plocha s rekreačním využitím. Domnívám se, že vzhledem k poloze pozemku, který přímo přiléhá ke stávající zástavbě v obci a je na hranici pozemků MHMP a soukromých pozemků nic nebrání tomu, aby můj pozemek byl nadále zanesen jako SV-C dle původně platné verze změny Z1000/00, nebo zastavitelná obytná lokalita.

Odůvodnění

Dne 19.6.2008 byla schválena usnesením č. 18/51 změna Z1000/00 územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy formou opatření obecné povahy ve smyslu §172-173 zákona č.500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů. Zastupitelstvem hl.m Prahy bylo vydáno Opatření obecné povahy č.1/2008, které nabylo účinnosti a řešení změny Z1000/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy se stalo právně účinným.

V této verzi změny Z 1000/00 byl pozemek 1610/28 katastrálního území Dubeč označen jakožto SV-C, což je v souladu se zájmy vlastníka pozemku.

Rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ze dne 30.10.2008 bylo Opatření obecné povahy č.1/2008 rozsudkem NSS č.j.9 Ao 2/2008 - 62 zrušeno.

Vlastník pozemku chce vyřešit svoji bytovou situaci a na pozemku postavit rodinný dům.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pozemek bude vymezen jako obytná rozvojová plocha v koordinaci se související požadavkem MČ Praha-Dubeč (ID 2998050) a v souladu s pořizovanou změnou Z3672 – Výstavba rodinných domů.

Požadavky na respektování a zpracování pořizovaných či vydaných změn dosavadního ÚP SÚ, ať už konkrétních či všech, byly individuálně pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem ve smyslu § 53 odst. 4 stavebního zákona posouzeny a prověřeny. Pokud to bude možné, a nebudou-li tomu bránit ZÚR, koncepční či metodické důvody či jiné veřejné zájmy, např. negativní stanoviska dotčených orgánů obdržená v procesu pořizování změn ÚP SÚ, tyto změny budou do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zpracovány, a to v koordinaci s aktuálními podobami územních a podkladových studií i v koordinaci s podklady k záměrům v území, které jsou zpracovateli a pořizovateli dostupné.

Disponuje-li pořizovatel a zpracovatel v rámci paralelně pořizovaných změn ÚP SÚ vyhodnocením výsledků projednání těchto změn, vč. aktuální verze návrhu (obsahu) změny, budou zpracovány nejaktuálnější verze, a to z důvodu požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatelem, hospodárnost vynakládání veřejných prostředků, jakož i s ohledem na předvídatelnost územně plánovacích procesů.

Výše popsany postup je zcela v souladu s principy dynamiky a kontinuity územního plánování, jak s nimi pracuje judikatura správních soudů. Postup zároveň není nahodilý ani svévolný, neboť každou část regulace MPP podrobně vysvětluje a odůvodňuje.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zpracování či nezpracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009478

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2568

Podatel | **BURDOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097P6XR

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu

plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009480

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2568

Podatel | **BURDOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P6XR

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**2. Námítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.**

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst.-3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky, pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesničkou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009481

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2568

Podatel | **BURDOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P6XR

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**3. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy, a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009483

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2568

Podatel | **BURDOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P6XR

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**4. Námítka nepřípustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.**

Při pořizování MPP došlo k nepřípustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námítkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009486

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2568

Podatel | **BURDOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P6XR

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**5. Námitka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.**

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3009488

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2568

Podatel | **BURDOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P6XR

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**6. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.**

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)" a „zahradní město (06)"), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3009489

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2568

Podatel | **BURDOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P6XR

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**7. Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků.**

Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vyzorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009490

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2568

Podatel | **BURDOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P6XR

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření**II.**

8. Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak' než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009491

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2568

Podatel | **BURDOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P6XR

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

9. Námítka neproporcionálního zásahu MPP do práv stěžovatele.

Návrh MPP mění pozemek stěžovatele, který je dosud územní rezervou na pole a jinou plochu přírodě blízkou

- Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn, a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž s platnou právní úpravu ve smyslu § 102 stavebního zákona.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra

využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti

a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009479

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2569

Podatel | **ZINDR ADAM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0981JWK

Lokalita | 281

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Já, vlastník pozemku 1610/27 katastrálního území Dubeč 633330, žádám o zachování původní kategorizace tohoto pozemku jakožto SV-C tak, jak bylo uvedeno v původní, odsouhlasené změně Z1000/00, před jejím zrušením rozsudkem Nejvyššího správního soudu (viz. níže). V novém návrhu změny je pozemek veden jako nezastavitelná transformační plocha s rekreačním využitím. Domnívám se, že vzhledem k poloze pozemku, který přímo přiléhá ke stávající zástavbě v obci a je na hranici pozemků MHMP a soukromých pozemků nic nebrání tomu, aby můj pozemek byl nadále zanesen jako SV-C dle původně platné verze změny Z1000/00, nebo zastavitelná obytná lokalita.

Odůvodnění

Dne 19.6.2008 byla schválena usnesením č. 18/51 změna Z1000/00 územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy formou opatření obecné povahy ve smyslu §172-173 zákona č.500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů. Zastupitelstvem hl.m Prahy bylo vydáno Opatření obecné povahy č.1/2008, které nabylo účinnosti a řešení změny Z1000/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy se stalo právně účinným.

V této verzi změny Z 1000/00 byl pozemek 1610/27 katastrálního území Dubeč označen jakožto SV-C, což je v souladu se zájmy vlastníka pozemku.

Rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ze dne 30.10.2008 bylo Opatření obecné povahy č.1/2008 rozsudkem NSS č.j.9 Ao 2/2008 – 62 zrušeno.

Vlastník pozemku chce vyřešit svoji bytovou situaci a na pozemku postavit rodinný dům.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pozemek bude vymezen jako obytná rozvojová plocha v koordinaci se související požadavkem MČ Praha-Dubeč (ID 2998050) a v souladu s pořizovanou změnou Z3672 – Výstavba rodinných domů.

Požadavky na respektování a zpracování pořizovaných či vydaných změn dosavadního ÚP SÚ, ať už konkrétních či všech, byly individuálně pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem ve smyslu § 53 odst. 4 stavebního zákona posouzeny a prověřeny. Pokud to bude možné, a nebudou-li tomu bránit ZÚR, koncepční či metodické důvody či jiné veřejné zájmy, např. negativní stanoviska dotčených orgánů obdržená v procesu pořizování změn ÚP SÚ, tyto změny budou do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zpracovány, a to v koordinaci s aktuálními podobami územních a podkladových studií i v koordinaci s podklady k záměrům v území, které jsou zpracovateli a pořizovateli dostupné.

Disponuje-li pořizovatel a zpracovatel v rámci paralelně pořizovaných změn ÚP SÚ vyhodnocením výsledků projednání těchto změn, vč. aktuální verze návrhu (obsahu) změny, budou zpracovány nejaktuálnější verze, a to z důvodu požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatelem, hospodárnost vynakládání veřejných prostředků, jakož i s ohledem na předvídatelnost územně plánovacích procesů.

Výše popsany postup je zcela v souladu s principy dynamiky a kontinuity územního plánování, jak s nimi pracuje judikatura správních soudů. Postup zároveň není nahodilý ani svévolný, neboť každou část regulace MPP podrobně vysvětluje a odůvodňuje.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zpracování či nezpracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009482

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2570

Podatel | **ZINDR VLASTIMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XLSQ5

Lokalita | 281

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Věc: Žádost o zachování původní kategorizace pozemku 1610/28 katastrálního území Dubeč 633330 dle návrhu Z1000/00 ÚP SÚ hlavního města Prahy. Já, vlastník pozemku 1610/28 katastrálního území Dubeč 633330, žádám o zachování původní kategorizace tohoto pozemku jakožto SV-C tak, jak bylo uvedeno v původní, odsouhlasené změně Z1000/00, před jejím zrušením rozsudkem Nejvyššího správního soudu (viz. níže). V novém návrhu změny je pozemek veden jako nezastavitelná transformační plocha s rekreačním využitím. Domnívám se, že vzhledem k poloze pozemku, který přímo přiléhá ke stávající zástavbě v obci a je na hranici pozemků MHMP a soukromých pozemků nic nebrání tomu, aby můj pozemek byl nadále zanesen jako SV-C dle původně platné verze změny Z1000/00 , nebo zastavitelná obytná lokalita.

Odůvodnění

Dne 19.6.2008 byla schválena usnesením č. 18/51 změna Z1000/00 územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy formou opatření obecné povahy ve smyslu §172-173 zákona č.500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů. Zastupitelstvem hl.m Prahy bylo vydáno Opatření obecné povahy č.1/2008, které nabylo účinnosti a řešení změny Z1000/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy se stalo právně účinným.

V této verzi změny Z 1000/00 byl pozemek 1610/28 katastrálního území Dubeč označen jakožto SV-C, což je v souladu se zájmy vlastníka pozemku.

Rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ze dne 30.10.2008 bylo Opatření obecné povahy č.1/2008 rozsudkem NSS č.j.9 Ao 2/2008 – 62 zrušeno. Vlastník pozemku chce vyřešit svoji bytovou situaci a na pozemku postavit rodinný dům

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pozemek bude vymezen jako obytná rozvojová plocha v koordinaci se související požadavkem MČ Praha-Dubeč (ID 2998050) a v souladu s pořizovanou změnou Z3672 – Výstavba rodinných domů.

Požadavky na respektování a zpracování pořizovaných či vydaných změn dosavadního ÚP SÚ, ať už konkrétních či všech, byly individuálně pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem ve smyslu § 53 odst. 4 stavebního zákona posouzeny a prověřeny. Pokud to bude možné, a nebudou-li tomu bránit ZÚR, koncepční či metodické důvody či jiné veřejné zájmy, např. negativní stanoviska dotčených orgánů obdržená v procesu pořizování změn ÚP SÚ, tyto změny budou do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zpracovány, a to v koordinaci s aktuálními podobami územních a podkladových studií i v koordinaci s podklady k záměrům v území, které jsou zpracovateli a pořizovateli dostupné.

Disponuje-li pořizovatel a zpracovatel v rámci paralelně pořizovaných změn ÚP SÚ vyhodnocením výsledků projednání těchto změn, vč. aktuální verze návrhu (obsahu) změny, budou zpracovány nejaktuálnější verze, a to z důvodu požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatelem, hospodárnost vynakládání veřejných prostředků, jakož i s ohledem na předvídatelnost územně plánovacích procesů.

Výše popsany postup je zcela v souladu s principy dynamiky a kontinuity územního plánování, jak s nimi pracuje judikatura správních soudů. Postup zároveň není nahodilý ani svévolný, neboť každou část regulace MPP podrobně vysvětluje a odůvodňuje.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zpracování či nezpracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009506

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2571

Podatel | **JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ16GLD

Lokalita | 937

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

I. ÚVOD

1. Vlastník je mj. vlastníkem nemovitostí evidovaných na LV č. 230 pro k. ú. Benice, obec Praha, jejichž pro tyto námítky relevantní část je graficky znázorněna ve výřezu katastrální mapy tvořícího Přílohu č. 3 těchto námitek (dále společně jen „Pozemky“).

2. Veřejnou vyhláškou – Oznámení o konání dvou veřejných projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území, zveřejněnou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy v době od 26. dubna 2022 do 30. června 2022, bylo oznámeno konání dvou veřejných projednání Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „Metropolitní plán“).

3. Vlastník se v rámci veřejných projednání s návrhem Metropolitního plánu důkladně seznámil a jelikož jsou Pozemky a jejich využitelnost návrhem Metropolitního plánu oproti aktuálnímu stavu dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „Územní plán“) dotčeny, podává tímto Vlastník v souladu s § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „Stavební zákon“), tyto N Á M Í T K Y.

II. POVINNÉ NÁLEŽITOSTI

4. Vymezení území dotčeného námítkami:

a) Dotčené území: část Pozemků, na které se dle Územního plánu nachází územní rezerva, což je graficky znázorněno ve

výřezu Územního plánu v Příloze č. 1 těchto námítek (dále jen „Území“)

b) Katastrální území: Benice

5. Údaje z katastru nemovitostí dokládající dotčená práva:

Pozemky jsou ve vlastnictví Vlastníka, což je doloženo informativním výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu č. 2 těchto námítek.

III. NÁMITKY

A) Současný stav dle Územního plánu a záměr Vlastníka

6. V platném Územním plánu se Území nachází v území s funkčním využitím OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny, přičemž současně je na Území vymezena územní rezerva mj. s kódy funkčního využití OV-C, OV-D, OB-B, OB-C, DU, SP nebo ZP (viz Příloha č. 1 k těmto námítkám). Území je nyní využíváno jako nezastavitelná zemědělská krajina v rovině.

7. Záměrem Vlastníka je na Území v souladu s územní rezervou doplnit stávající okolní zástavbu a vytvořit nové obytné plochy (včetně související občanské vybavenosti a nového dopravního spojení).

8. V roce 2008 byl za účelem změny územní rezervy na plochu umožňující stanovené využití podán návrh na změnu Územního plánu – Z1713, který byl i přes předchozí kladné projednání v roce 2012 zamítnut. Následně bylo Vlastníkem neúspěšně podáno několik dalších návrhů na změnu Územního plánu, přičemž v současné době Vlastník pro výše uvedený záměr zpracovává novou zastavovací studii, která by měla sloužit jako podklad pro nový návrh na změnu Územního plánu.

B) Navrhovaný stav dle Metropolitního plánu

9. Dle návrhu Metropolitního plánu je Území součástí lokality č. 937 / Křeslice – Benice.

10. Lokalita č. 937 / Křeslice – Benice je dle závazného krycího listu lokality označována jako lokalita nezastavitelná, stabilizovaná, produkční se strukturou zemědělské krajiny v rovině.

C) Vlastníkem požadované úpravy návrhu Metropolitního plánu

11. Vlastník požaduje, aby byl v návrhu Metropolitního plánu respektován a zachován rozvojový charakter Území předpokládaný územní rezervou vymezenou v Územním plánu (včetně předpokládaných hrubých podlažních ploch), a to tak že:

a) bude Území vyjmuto z lokality č. 937 / Křeslice – Benice a za zachování stávajících podmínek předpokládaných územní rezervou připojeno k lokalitě č. 273 / Benice; nebo

b) bude Území vyjmuto z lokality č. 937 / Křeslice – Benice za současného vzniku nové samostatné lokality s cílovým charakterem – zastavitelná, rozvojová, obytná s vesnickou strukturou, respektující podmínky předpokládané územní rezervou.

Odůvodnění

D) Odůvodnění

12. Záměrem Vlastníka je na Území v souladu s územní rezervou doplnit stávající zástavbu a vytvořit nové obytné plochy. V současné době Vlastník v souvislosti s tímto záměrem zpracovává novou zastavovací studii, která by měla sloužit jako podklad pro nový návrh na změnu Územního plánu za účelem změny územní rezervy na plochu umožňující stanovené využití.

13. Vlastník má za to, že realizací záměru Vlastníka by došlo k logickému doplnění stávající okolní zástavby a také k přirozenému rozvoji obce (včetně rozšíření občanské vybavenosti a zlepšení dopravní obslužnosti území). Záměr by tak navázal na již realizovanou výstavbu v blízké obci Pitkovice či v obci Benice.

14. Podle Vlastníka omezování výstavby dalších bytových prostor na území hlavního města Prahy nemá své opodstatnění, a to i vzhledem k tomu, že se hlavní město Praha v současnosti potýká s palčivým problémem nedostatku bytů a výstavba bytových domů je tak nezpochybnitelně ve veřejném zájmu (jako dokonce jedna z priorit veřejné správy).

15. Navrhovaný pro plánovanou výstavbu nevyhovující charakter Území byl Vlastníkem namítán již v rámci připomínek podaných Vlastníkem k návrhu Metropolitního plánu v roce 2018, přičemž tato připomínka nebyla v upraveném návrhu Metropolitního plánu zohledněna.

16. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že návrhem Metropolitního plánu dochází k omezení vlastnického práva Vlastníka k Území oproti současnému stavu. Navrhované omezení a změna

rozsahu využití Území nemá opodstatnění, a omezení vlastnického práva Vlastníka k Území proto není důvodné a přiměřené.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadované vymezení nových zastavitelných ploch by generovalo rozsáhlý zábor ZPF, z části na nejkvalitnějších půdách I. a II. třídy ochrany. Existence územní rezervy ÚP SÚ pro využití OB, OV, ZP, ZMK. SP, TVV v dotčeném území neukládá žádné právní nároky na její využití. Nepřevzetím územní rezervy do MPP nedochází k poškození vlastníka. Nevyhovění je v souladu s postojem samosprávy, ZHMP v tomto místě neschválila změnu a zamítla podněty na změny ÚP SÚ.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např.

požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3015015

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2571

Podatel | **JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ16GLD

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**IV. ZÁVĚR**

17. Vlastník, jako soukromý subjekt, je vedle zodpovědného přístupu k rozvoji Pozemků veden snahou (a současně i povinností) spravovat svůj majetek s péčí řádného hospodáře a dále zásadou rozumného očekávání a právní jistoty.

18. Právě s ohledem na právní jistotu Vlastník podává tyto námítky, které vycházejí z toho, že využitelnost Území by neměla být podle zásady subsidiarity a minimalizace zásahů bez opodstatněných důvodů a nepřiměřeně měněna a zhoršována. Pro navrhované omezení vlastnického práva Vlastníka k Území není (resp. nebyl) dosud prokázán veřejný zájem ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

19. Proto Vlastník žádá a navrhuje, aby na základě těchto jeho námitek a jejich vypořádání byl návrh Metropolitního plánu upraven tak, jak Vlastník navrhuje v těchto námitkách výše, a byl tak umožněn smysluplný stavební rozvoj Pozemků.

20. Vlastník má za to, že kladné vyřízení všech Vlastníkem podaných námitek a jejich následné zapracování do konečné podoby Metropolitního plánu nebude představovat podstatnou úpravu návrhu ve smyslu § 53 odst. 2 Stavebního zákona, a tedy ani nebude vyžadovat opakované veřejné projednání návrhu Metropolitního plánu.

21. Pro případ, že tyto námítky Vlastníka nebudou do konečné podoby Metropolitního plánu zapracovány a využitelnost Území bude skutečně snížena, informuje Vlastník Magistrát hl. m. Prahy, že je připraven domáhat se ochrany svého vlastnického práva i náhrady za změnu v území. V té souvislosti Vlastník rovněž odkazuje na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, dle kterého lze vlastnické právo na základě zákona

omezit pouze ve veřejném zájmu a za náhradu, které je Vlastník připraven se právními prostředky rovněž domáhat.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Přehled vypořádání daných požadavků je součástí příslušných ID (podatel č. 1335).

Námítka

ID 3009497

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2572

Podatel | **GEPRT JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N9OWM

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu

plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009498

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2572

Podatel | **GEPRT JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N9OWM

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**2. Námitka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.**

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009499

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2572

Podatel | **GEPRT JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N9OWM

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**3. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m, Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územněplánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009501

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2572

Podatel | **GEPRT JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N9OWM

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**4. Námítka nepřípustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.**

Při pořizování MPP došlo k nepřípustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námitkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009502

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2572

Podatel | **GEPRT JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N9OWM

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**5. Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.**

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22. GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn, kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3009503

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2572

Podatel | **GEPRT JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N9OWM

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**6. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.**

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3009504

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2572

Podatel | **GEPRT JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N9OWM

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

7. Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009507

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2572

Podatel | **GEPRT JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N9OWM

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

8. Námítka neproporcionálního zásahu MPP do práv stěžovatele. Návrh MPP mění dosud stavební pozemek stěžovatele na OP/OB-A (orná půda/čistě obytná s koeficientem A)

- varianta a): Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž s platnou právní úpravu ve smyslu § 102 stavebního zákona.

- varianta b): Změna, která na soukromých zastavitelných pozemcích vymezuje veřejnou stavbu v podobě Leso-zemědělská krajina (nezastavitelná) je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob a není odůvodněn. K tíži soukromého majitele je tak zřizováno prostranství, které je svým charakterem fakticky určeno pro veřejné využití. Je proti výše uvedeným principům, aby zpracovatel MPP vymezoval veřejně prospěšné plochy k tíži soukromých vlastníků. Chybí jakékoliv odůvodnění takového přístupu, zejména pak odůvodnění, proč nejsou takové plochy vymezeny na pozemcích v majetku obce, což je postup opakovaně vyžadovaný judikaturou Nejvyššího správního soudu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na

daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009513

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2573

Podatel | **KRATINA MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XMRMJ

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Identifikace pozemku: parc. č. 2283/2, k. ú. DejviceObsah námítky k návrhu Metropolitního plánu

Žádáme o změnu využití pozemku s parcelním číslem 2283/2 (k. ú. Dejvice), viz grafická příloha č. 1.

V Návrhu metropolitního plánu Prahy leží výše uvedená parcela v návaznosti na hranici zastavitelné obytné lokality - 243 / Tichá Šárka. Parcela je vymezena v návrhu Metropolitního plánu jako ovocný sad a zahrada v lokalitě 965 / Šárka.

Žádáme o přiřazení předmětné parcely z aktuální lokality 965 / Šárka do zastavitelné obytné lokality 243 / Tichá Šárka.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

Dotčená parcela je umístěna v přímé prostorové a vlastnické návaznosti na rodinný pozemek žadatele, viz grafická část příloha č. 3, která zobrazuje celkový rodinný areál v zastavitelné obytné lokalitě a parcelu k zařazení do zastavitelné obytné lokality.

Záměrem žadatele je podpořit stávající charakter rodinného areálu a vytvořit prostorově, sadovnický a architektonicky komponovaný a ucelený areál s vesnickou strukturou - jehož existenci Metropolitní plán v lokalitě předpokládá.

Případná kompozice budov (doplňkových staveb rodinného areálu) za tokem Litovického potoka (na předmětné parcele č. 2283/2) by

mohla dotvořit tento záměr a bylo by tak podpořeno zázemí pro rodinné bydlení.

Vzhledem k tomu, že dotčená parcela je relativně malá a leží na skutečném rozhraní obou lokalit, domníváme se, že záměr Metropolitního plánu zde není nijak mařen. Vzhledem k rozlehlosti obou sousední lokalit by touto drobnou úpravou rozhraní nemělo dojít ani k ohrožení funkce obou ploch.

Charakter prostorových a vlastnických návazností dle názoru žadatele osvědčuje oprávněnost této námítky.

I když žadatel vnímá, že hlediska vlastnických práv nejsou při tvorbě ÚPD relevantní, je zde důležité **hledisko umožnit architektonickou a urbanistickou kompozici rodinného areálu.**

Takto malý pozemek má z koncepčního hlediska větší urbanistický potenciál jako součást zastavitelné obytné lokality, než jako okraj rozsáhlého nezastavitelného území.

Z hlediska principu **pozitivního uvažování při vyřízení těchto záležitostí** má žadatel subjektivně za to, že by k této věci mohlo být přistoupeno tak, že **vytvoření tohoto rodinného areálu** věcně a objektivně **územně plánovací, urbanistická a jiná hlediska nebrání.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jedná se o pozemek v 1. tř. ochrany. Nebyl prokázán veřejný zájem na nárůstu zastavitelných ploch. V souladu s vymezením hranice zastavěného území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť

by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009508

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2574

Podatel | **HALLA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU3S9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP. Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit, jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP

dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009509

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2574

Podatel | **HALLA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU3S9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

2. Námítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží. Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009510

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2574

Podatel | **HALLA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU3S9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**3. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009511

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2574

Podatel | **HALLA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU3S9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

4. Námítka nepřípustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele. Při pořizování MPP došlo k nepřípustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně, byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námítkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námitkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009512

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2574

Podatel | **HALLA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU3S9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

5. Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP. Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv, pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může-li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3009514

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2574

Podatel | **HALLA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU3S9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**6. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.**

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)" a „zahradní město (06)"), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správních úvah došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability

k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3009515

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2574

Podatel | **HALLA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU3S9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

7. Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků. Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vypozařovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřícením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřípustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořáďávání konkrétních připomínek a námítek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a

v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009516

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2574

Podatel | **HALLA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU3S9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

8. Námítka nevypořádání připomínek v roce 2018. V roce 1999 byla zpracována architektonickým atelierem studie zástavby v lokalitě Na Lhotkách (k.ú.Lipence), která byla financována a odsouhlasena všemi vlastníky pozemků v této lokalitě. Řešila a respektovala nejen vlastnické vztahy, ale i dopravní řešení, napojení na infrastrukturu, regulativy území atd.. Studie navazovala na stávající zástavbu a rozvíjela ji. V roce 2000, 2001, 2004 byla dle požadavků MHMP tato studie zástavby doplněna o studii Odvodnění území a řešení Způsobu likvidace dešťových vod a předložena opět na MHMP.

V roce 2018 (30.4.) jsem zažádal o změnu ÚP. Následně jsem po konzultaci s Odborem územního rozvoje podal doporučeně dne 20.7.2018 připomínku v rámci Vyjádření k projednávané územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy. Z tohoto důvodu podávám námítku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky, jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty zpracovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, jak byly vypořádány a odůvodněny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vypořádání připomínek ze společného jednání nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá. Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek ze společného jednání – není stanovena. Vypořádání připomínek ze společného jednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek ze společného jednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek ze společného jednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.152 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009517

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2574

Podatel | **HALLA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU3S9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

9. Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání. Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních

připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009518

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2574

Podatel | **HALLA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU3S9

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

10. Vznáším připomínku k pozemkům č.2192/3, 2192/2, 2190/3, 2194/9 v dané lokalitě k.ú. Lipence a žádám o zařazení lokality, do kategorie „zastavitelného území“ (obytné území), jak bylo již navrženo v konceptu územního plánu v roce 2009 s možností zástavby po roce 2010 a tato rezerva byla bez odůvodnění zrušena.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Vymezení ploch na hranici Prahy, což by mohlo vést k nežádoucímu přeshraničnímu srůstání. Pro vymezení zastavitelné plochy nebyla prokázána dostatečná potřeba. V daném místě je vymezeno dostatečné množství zastavitelných rozvojových ploch, které vyplývají z právní kontinuity územního plánování. Dané rozvojové plochy nemají ještě naplněnou kapacitu. Požadovaný rozvoj ani nenavazuje na stávající nebo plánovanou strukturu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořizování územně plánovací dokumentace je dynamickým procesem, přičemž z existence řešení navrhovaných v neschválené dříve projednávané ÚPD nelze dovozovat utvoření „závazné správní praxe“, neboť tím by byla popřena sama podstata územního plánování. Koncept nového Územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Koncept 09, který byl zpracován v rámci nedokončeného pořizování návrhu nového územního plánu HMP, a který obsahoval odlišné řešení než výsledná verze návrhu MPP, tedy nezakládá nárok na vyhovění požadavku podatele. Dále podrobněji viz příloha P.138 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování

zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhověním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009539

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2575

Podatel | **SVJ Písečná 456/9, Praha 8**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JFH

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti pozemku p.č. 1083/12 v katastrálním území Troja. obec Praha a bytových jednotek v domě č.p.456 v katastrálním území Troja, obec Praha v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námítkách.

Námítka

ID 3009540

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2575

Podatel | **SVJ Písečná 456/9, Praha 8**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP0985JFH

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009542

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2575

Podatel | **SVJ Písečná 456/9, Praha 8**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JFH

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střeších navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střeších hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009544

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2575

Podatel | **SVJ Písečná 456/9, Praha 8**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JFH

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009545

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2575

Podatel | **SVJ Písečná 456/9, Praha 8**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP0985JFH

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změny na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení prostupnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009546

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2575

Podatel | **SVJ Písečná 456/9, Praha 8**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JFH

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009554

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2575

Podatel | **SVJ Písečná 456/9, Praha 8**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JFH

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

6) Dále podávám námítky proti nově vymezené **transformační ploše obytné 411/115/2496** v lokalitě 115 - U Čimického háje Z (04)/0. Na této ploše je umístěno parkoviště pro plavecký areál, umístění tohoto parkoviště je stanoveno jako podmínka v rozhodnutí, kterým byla předmětná stavba plaveckého areálu povolena. Pokud by bylo stávající parkoviště zastavěno obytnými domy, nebylo by možné plavecký areál užívat.

Žádám, aby transformační plocha, obytná 411/115/2496 byla z návrhu „MP“ odstraněna.

Žádám, aby plocha 800/115/2209 rezervovaná pro veřejnou vybavenost pro využití - rekreační vybavenost byla z návrhu „MP“ rovněž odstraněna.

Žádám, aby pozemky okolo Aquacentra Šutka par. č. 1087/1 a 1085/5, k.ú. Troja byly vymezeny jako plocha - „Park ve volné zástavbě“

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Transformační plocha obytná je vymezena v návaznosti na ÚP SÚ (původně pozemek 1087/1: plocha SP - plocha sportu a 1087/5: plocha IZ - izolační zeleň) a změnu ÚP SÚ Z 3521, stejně tak z vymezení v ÚP SÚ vyplývá vymezení plochy rezervované pro

rekreační vybavenost. Částečně je požadavek nad rámec právní kontinuity dosavadního ÚP SÚ (část pozemku 1087/1 k.ú. Troja), částečně nebude požadavku i přes právní kontinuitu dosavadního ÚP SÚ vyhověno (část pozemku 1087/1 a 1087/5 k.ú. Troja). Požadovaný park ve volné zástavbě je vymezován pouze jako součást lokalit s modernistickou strukturou, předmětná lokalita je definována jako heterogenní. Území plán stanovuje podmínky využití území do budoucna, nemodifikuje stávající stavby v území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je

i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009555

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2575

Podatel | **SVJ Písečná 456/9, Praha 8**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JFH

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

7) V případě dalších **pozemků v areálu Šutka**, které jsou stávajícím územním plánem vymezeny jako plochy ZMK (zejména pozemky pare. č. 1086, 1087/2, 1087/4, 1088 a 1089, k.ú. Troja, žádám, aby tyto plochy byly vymezeny jako nestavební blok, „městská parková plocha lesní, místní park“ Žádám, aby celé ploše sportovního areálu Šutka bylo přiřazeno rozmezí podlažnosti 2.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na vymezení nestavebních bloků a úpravu výškové regulace nebude vyhověno, regulace v území je vymezena v návaznosti na projednávanou změnu ÚP SÚ Z 3521. Částečně je požadavek nad rámec právní kontinuity dosavadního ÚP SÚ (část pozemku 1086, 1088 k.ú. Troja), částečně nebude požadavku i přes právní kontinuitu dosavadního ÚP SÚ vyhověno (část pozemku 1086, 1089 k.ú. Troja).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměřování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As

120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009556

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2575

Podatel | **SVJ Písečná 456/9, Praha 8**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JFH

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

8) Podávám námítky taktéž proti zastavitelné transformační ploše 411/115/2495 a požaduji, aby tato zastavitelná transformační plocha byla z „MP“ odstraněna.

Umístění; Nově zrekonstruovaný sportovní areál obklopený zelení na parc. č. 1091/8, 1091/9, 1091/10, 1091/11, 1091/17, 1091/25 a 1091/31, k. ú. Troja.

Nesouhlasím s vymezením transformační plochy na předmětných pozemcích. **Pro likvidaci fungujících moderních tenisových kurtů Tenis & Pádel Písečná není žádný relevantní důvod.** Jde jen o účelovou snahu propojit tudy ul. Písečná a K Sadu do ul. Pod Havránkou. Takové přivedení dopravy do přírodního parku Draháň - Troja je nežádoucí. Žádáme, aby zastavitelná transformační plocha 411/115/2495 byla z návrhu Metropolitního plánu odstraněna.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na odstranění transformační plochy obytné nebude vyhověno, je vymezena v návaznosti na projednávanou změnu ÚP SÚ Z 3521. Dle čl. 63 textové části MMP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. Využití pro sport je přípustné.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního

samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009557

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2575

Podatel | **SVJ Písečná 456/9, Praha 8**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JFH

Lokalita | 115, 209, 511, 508, 114, 113

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

9) Nesouhlasím s vymezením Veřejně prospěšné stavby **dopravní infrastruktury 910-622/-/6. Tramvajová trať Kobylisy - Bohnice.**

Požaduji tento návrh této nové trati zcela vyloučit. Umístění tramvajové trati v ul. Čimická by si vyžádalo redukci dopravních pruhů pro automobilovou dopravu a tím by přispělo pouze k tvořené zácpy. Již nyní je tako komunikace přetížená, zejména směre ke křižovatce u metra Kobylisy. Tramvajová doprava by v území podél našeho sídliště představovala pouze generování zátěže hlukem a vibracemi.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Tramvajová trať je vymezena v souladu s nadřazenou dokumentací, Metropolitní plán koridor pouze zpřesňuje. Tato tramvajová trať je zcela zásadním návrhovým prvkem veřejné dopravy v Praze, součást severní tramvajové tangenty. Cílem je zlepšit nevyhovující dopravní obsluhu sídliště Bohnice a nahradit neekologické autobusy.

Námítka

ID 3009559

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2575

Podatel | **SVJ Písečná 456/9, Praha 8**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985JFH

Lokalita | 116

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření**10) Podávám námítky proti zastavitelné transformační ploše o rozloze 41 786 m² lokalita Velká Skála 411/116/2194 (06) 20 -10.**

Požaduji, aby byl způsob využití této lokality změněn na nezastavitelnou rekreační a mírou stability stabilizovaná.

Tato lokalita nemá vybudovanou funkční dopravní infrastrukturu, kterou ani nelze v tomto území funkčně vybudovat a která by byla vyústěna do našeho sídliště Písečná, které je již nyní zcela dopravně přetíženo.

Navíc by se tato infrastruktura budovala v chráněném území Draháň - Troja.

Dále je zcela nežádoucí, aby byl přiveden do tohoto chráněného území (přírodního parku) tak rozsáhlý nárůst automobilové dopravy.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Vymezení T plochy obytné 411/116/2194 bude dle požadavku dotčeného orgánu odstraněno.

Námitka

ID 3009526

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2576

Podatel | **HORŇÁKOVÁ SOŇA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PCT5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňuje 9 fyzických osob - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námitka

ID 3009529

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2576

Podatel | **HORŇÁKOVÁ SOŇA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PCT5

Lokalita | 859, 055, 659, 053, 513, 324, 121, 325

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Připomínkování Metropolitního plánu hl. m. Prahy- NÁMITKA

Stavba: Modernizace trati Praha-Dejvice - Praha-Veleslavín

Území dotčené námitkou: Nemovitosti v ulici Pod Hradbami, které jsou vyznačeny šedou barvou na obrázku č.I

Vyjádření

Jako vlastníci historických a cenných domů v ulici Pod Hradbami (na obr. 1 šedě), které se nacházejí na začátku železniční tratě Praha-Dejvice - Praha-Veleslavín, konkrétně v těsné blízkosti trati vybrané varianty JIH (km 4,3 - 4,5 km), odmítáme výstavbu trasy železnice ve stopě vybrané Správou železnic, státní podnik (SŽ), která je zakreslena v návrhu Metropolitního plánu. Vedení tunelu trasou JIH (viz obr. 1) je pro objekty v ulici Pod Hradbami a jejich obyvatele významně rizikové a rizika není možné zcela eliminovat. A proto podáváme tuto námitku proti výstavbě železniční trati ve vybrané variantě JIH. Tyto námitky platí i pro variantu STŘED.

Zdůvodnění

1. Mělké vedení tunelu. Trasa tunelů na svém začátku pod ulicí Svatovítská a dále má extrémně nízké nadloží horniny cca 16 m - viz. obr. 2 níže (kóta je od dna tunelu). Obyvatelé obytných domů v této lokalitě budou vystaveni technické seismicitě, jak při výstavbě, tak zejména při provozu tratě. To, že taková skutečnost nastane, jednoznačně dokládají změny u další z variant SEVER, a to z důvodu, že tato by vedla pod Fyzikálním ústavem s citlivými přístroji, kde je přitom vyšší nadloží. Proto požadujeme stejnou ochranu a stejné posouzení rizik, jako bylo uplatněno

v případě Fyzikálního ústavu.

Dopad na životní prostředí; Plánovaná trasa tunelu jednoznačně poškozuje životní prostředí pro bydlení obyvatel v této lokalitě, zejména v ulici Pod Hradbami, kde se počítá s portálem pro vstup do tunelu.

2. Reálné nebezpečí propadu tunelu. Při ražbě tunelu Blanka došlo v červenci 2010 ke dvěma propadům, a to v areálu Ministerstva kultury ČR, v parku Maxe van der Stoela. Geologické poměry v této lokalitě jsou složité, nepříznivé a obtížně předvídatelné a ani technická řešení a opatření (vertikální členění výrubu metody NRTM) nezabránilo propadu. Právě proto trasa tunelu v kombinaci s nízkým nadložím je nebezpečná a nevhodná.

3. Trhliny a poklesy půdy. Po uvedení tunelu Blanka do provozu došlo na obytných stavbách k trhlinám a poklesům. S ohledem na stáří budov v ul. Pod Hradbami (postaveny byly v létech 1929-1930) a již proběhlé vlivy poklesů, mají tyto stavby nízkou, téměř nulovou statickou odolnost. Eliminace rizik pod vlivem stavby bude nákladná a s nejistým výsledkem (geologie, objekty).

4. Vibrace a hluk a kumulace dopravy. Umístění tunelu v lokalitě s nízkým nadložím a provozem vlaků v blízkosti tunelu Blanka, tramvajového provozu a provozu železnice zcela znehodnotí životní podmínky obyvatel působením vibrací i hluku. Vibrace v domech už působením současné dopravy jsou značné.

SŽ nebere v oblasti ulice Pod Hradbami v úvahu kumulované působení vlivu povrchové dopravy (automobilová a tramvajová doprava), podzemní dopravy (tunel Blanka) a plánovaného tunelu. V budoucnu se navíc uvažuje o stavbě Okružního metra v úseku možných stanic „Malovanka - Vozovna Střešovice - Dejvická“, která může představovat další negativní potenciál kumulovaných staveb a povrchové dopravy v této oblasti.

Dopad na životní prostředí: Trasa tunelu tedy nevratně poškodí životní prostředí z hlediska součtu účinků technické seismicity.

5. Nevratné rozvolnění horninového prostředí okolo výrubů a změny hydrogeologických poměrů, a to zejména v zóně poruch, na které byl vázán vodní tok Brusnice. Tyto byly též nepřímou příčinou propadu tunelu u Ministerstva kultury.

Dopad na životní prostředí: Trasa tunelu nevratně poškodí životní prostředí z hlediska režimu podzemních vod a možného odvodnění území. Přínos vedení trasou Jih a Střed je přitom neúměrně nízký v porovnání s riziky, která vedení tunelu pro danou lokalitu pomezí Dejvic a Střešovic představuje. Zde je třeba zdůraznit, že dopravu z letiště a příměstských lokalit (Kladno apod.) lze účelně a efektivně

řešit i jinak, způsoby daleko méně ohrožujícími životní prostředí a stávající zástavbu a výrazně méně nákladnými prostředky, např. prodloužením trasy metra A z Veveslavína na Letiště Václava Havla.

Žádáme, aby byly vzaty v úvahu naše závažné a legitimní námítky týkající se Metropolitního plánu hlavního města Prahy, konkrétně modernizace trati Praha-Dejvice - Praha-Veleslavín.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci a je dostatečně prověřen (nadřazená dokumentace byla opakovaně aktualizována a koridor opakovaně projednán). Trasa je schválena MD ČR, je prioritní stavbou dopravní infrastruktury ve vztahu k Letišti Václava Havla v Praze a zejména pro obsluhu Kladna ve vztahu na Prahu. Trasa je navržena raženými tunely a je dostatečně zohledněn dopad na území, jímž prochází.

Námítka

ID 3009530

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2577

Podatel | **SLANINOVÁ JIŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09844PD

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podatel uplatňuje následující námitku:

(1) Podatel nesouhlasí se změnou využití Nemovitostí, kterou návrh územního plánu navrhuje a požaduje, aby plocha Nemovitostí byla přiřčena k zastavitelné rozvojové ploše 413/406/2092. Pro vyloučení pochybnosti Podatel nesouhlasí s vymezením zahrádkové osady na Nemovitostech

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

Nemovitosti jsou v současném územním plánu součástí zastavitelné rozvojové plochy čistě obytné s koeficientem využití území A.

Návrh územního plánu Nemovitosti bez řádného odůvodnění zařazuje jako stabilizované území zahrádkové osady, čímž zásadním způsobem omezuje jejich zastavitelnost.

Naopak pozemky, které jsou od Nemovitostí „přes ulici“ jsou součástí zastavitelné rozvojové plochy 413/406/2092 a pozemky parc. č. 2092/5 a 2092/7 v téže k.ú. na téže straně komunikace o něco dále na východ jsou součástí zastavitelné rozvojové plochy 413/406/2091. Tento odlišný přístup k bezprostředně sousedícím nemovitostem není v návrhu řádně odůvodněn a Podatel jej považuje za nespravedlivý a diskriminační, přinejmenším hraničící s libovůlí. Podatel proto požaduje, aby s jeho Nemovitostmi bylo zacházeno shodně a byly přiřčeny k zastavitelné rozvojové ploše obytné 413/406/2092, případně 413/406/2091.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

S ohledem na právní stav (plocha OB-A v ÚP SÚ) bude dané území koncepčně přeřešeno a bude vymezen stavební blok.

Námítka

ID 3009531

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2578

Podatel | **PETRBOKOVÁ VĚRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W2M3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námitka

ID 3009536

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2578

Podatel | **PETRBOKOVÁ VĚRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W2M3

Lokalita | 944, 281

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Vlastníci (společné jmění manželů) pozemků: k. ú. MČ Praha Dubeč (okres Hlavní město Praha); 633330, k. č.: 1725/1, 1725/2, 1725/5, 1725/8, 1728 uplatňují: **Námitku k Metropolitnímu plánu hlavního města Prahy (územní plán)**

My jako vlastníci výše uvedených pozemků podáváme námitku proti stávajícímu vymezení funkčních ploch na těchto pozemcích z důvodu omezení vlastnických práv a z důvodu odlišnosti skutečného funkčního využití pozemků na základě uvedeného druhu pozemku v katastru nemovitostí.

Metropolitní územní plán nerespektuje hranice pozemků ve smyslu vymezení hranice mezi obytnou zástavbou (OB-B) a lesní porostem porostem (LR). Severojižní vymezení hranice lesního porostu „Horka“ na pozemcích k.č. 1725/1 a 1725/8 (dle katastru orná půda) je vedena diagonálně bez návaznosti na skutečný stav, kdy reálná hranice lesa odpovídá skutečnosti dle druhu pozemků uvedených v katastru.

My jako vlastníci jsme tak omezení ve výkonu svých vlastnických práv – navrhovaný územní plán tak brání v užívání pozemků v souladu se skutečným stavem, včetně tedy taxi daně z nemovitosti.

Z těchto důvodů žádáme o vyjmutí pozemků k.č. 1725/1 a 1725/8 z kategorie funkčního využití ploch „Lesní porost“ a jejich změnu na kategorii OB.

Navrhovaná změna umožní vlastníkům pozemků poskytnout tyto pozemky k. č. 1725/1, 1725/2, 1725/5, 1725/8, 1728 jako celek filantropické veřejnému zájmu realizace přírodního vzdělávací centra tak, aby přírodní hodnota území zůstala zachována a navíc byla využita k environmentálnímu vzdělávání dětí i dospělých ve

spolupráci s místně působícím vzdělávacím ústavem Ikigai z.ú., IČ 07471521. Více viz přílohy námítky (*pozn. - viz text odůvodnění*).

Odůvodnění

Přírodovědné vzdělávací centrum IKIGAI Dubeč

Koncepce:

Na okraji zastavitelného území Dubče - obce charakteru venkovského sídla obklopeného volnou krajinou na území HM Prahy plánujeme malý futuristický soubor udržitelných přírodních staveb. Celek je navržený jako rostoucí struktura s pomalou částečně svépomocnou realizací. Důraz je kladený na flexibilitu univerzální využití jednoduchých buněk v čase.

Projekt poskytuje zázemí pro domácí vzdělávání, předškolní výchovu, volnočasové a prázdninové aktivity a individuální práci s dětmi i rodiči.

Vzdělávací centrum je ukázkou nových forem stavění maximálně integrovaných do přírodního prostředí. Člověk polovinu aktivit tráví na zahradě, polovinu v domě, tím se snižují požadavky na kapacitu a složitost budov. Významnou roli tu hrají kryté terasy jako venkovní učebny, kuchyně, pracovní a relaxační prostory.

Architektura:

Malé pavilony, a terasy mají malé netradiční organické formy z přírodních materiálů. Vnější přírodní prostor volně plyne mezi stavebními strukturami. Navržená struktura volně dýchá. Budovy jsou přízemní nebo mají přízemí + podkroví. Jednotlivé budovy mají malé proporce, zaoblení opticky zmenšuje jejich objem a jsou zapracovány do koncepce zahrady tak, aby se ztrácely mezi vzrostlými stromy. Stavby mají zelené střechy, dřevěné fasády, větší prosklené plochy, kamenné sokly a kamennou dlažbu.

Zahrada:

Zahrada nemá pouze okrasnou funkci, je to zároveň pěstební, edukační, samozásobitelský, relaxační a tvůrčí prostor, stejně důležitý jako samostatné stavby. Všechny prostory v zahradě mají svůj užitek a svoji typologickou funkci. Zároveň je zahrada hustě osázena stromy a keři, převážně biocenózními (místně příslušnými) ale také ovocnými stromy a trvalými bylinami. Jsou tu stávající i nově vytvořené zóny divočiny bez údržby, které posilují přírodní hodnotu místa a poskytují prostor pro ptáky a drobná zvířata. Součástí návrhu zahrady jsou vodní plochy pro sbírání a zadržení vody k obohacení přírodního prostoru.

Domníváme se, že maximální délka pobytu dětí na zahradě ve všech ročních obdobích má velmi pozitivní vliv na celostní rozvoj a zdraví dítěte.

Technologie:

Domy jsou navrženy jako jednoduché dřevostavby na bodových základech, zateplené přírodní izolací podle filozofie baubiologie a zdravého bydlení, s minimální ekologickou stopou. Dimenze budov odpovídají OTP a normovým požadavkům na školní budovy. Zateplení je provedeno v nízkoenergetickém a pasivním standardu. Vytápění bude realizováno kombinací alternativních zdrojů – tepelné čerpadlo, fotovoltaika, malé větrníky. Pro obzvlášť mrazivé dny lokální akumulční kamna na dřevo. Soubor je připojený k veřejným sítím a zároveň má vyrovnanou energetickou bilanci. Velká pozornost je věnována zadržení vody na pozemku.

Projekt je experiment hledající udržitelné stavění s minimální ekologickou stopou v českém prostředí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Metropolitní plán v označeném místě navazuje na regulaci ploch předchozím ÚP v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41). V dotčeném území byl ZHMP neschválen podnět na změnu ÚP P 455/2019.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009575

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2580

Podatel | **TAUSCHOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985J6Q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti pozemku p.č. 1083/12 v katastrálním území Troja, obec Praha a bytové jednotky v domě č.p.456 v katastrálním území Troja, obec Praha v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námítkách.

Námítka

ID 3009577

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2580

Podatel | **TAUSCHOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP0985J6Q

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009579

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2580

Podatel | **TAUSCHOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985J6Q

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střechách navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střechách hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009581

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2580

Podatel | **TAUSCHOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985J6Q

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009584

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2580

Podatel | **TAUSCHOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985J6Q

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení prostupnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009586

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2580

Podatel | **TAUSCHOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985J6Q

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009589

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2580

Podatel | **TAUSCHOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985J6Q

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

6) Dále podávám námítky proti nově vymezené **transformační ploše obytné 411/115/2496** v lokalitě 115 - U Čimického háje Z (04)/0. Na této ploše je umístěno parkoviště pro plavecký areál, umístění tohoto parkoviště je stanoveno jako podmínka v rozhodnutí, kterým byla předmětná stavba plaveckého areálu povolena. Pokud by bylo stávající parkoviště zastavěno obytnými domy, nebylo by možné plavecký areál užívat.

Žádám, aby transformační plocha, obytná 411/115/2496 byla z návrhu „MP“ odstraněna.

Žádám, aby plocha 800/115/2209 rezervovaná pro veřejnou vybavenost pro využití - rekreační vybavenost byla z návrhu „MP“ rovněž odstraněna.

Žádám, aby pozemky okolo Aquacentra Šutka par. č. 1087/1 a 1085/5, k.ú. Troja byly vymezeny jako plocha - „Park ve volné zástavbě“

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Transformační plocha obytná je vymezena v návaznosti na ÚP SÚ (původně pozemek 1087/1: plocha SP - plocha sportu a 1087/5: plocha IZ - izolační zeleň) a změnu ÚP SÚ Z 3521, stejně tak z vymezení v ÚP SÚ vyplývá vymezení plochy rezervované pro

rekreační vybavenost. Částečně je požadavek nad rámec právní kontinuity dosavadního ÚP SÚ (část pozemku 1087/1 k.ú. Troja), částečně nebude požadavku i přes právní kontinuitu dosavadního ÚP SÚ vyhověno (část pozemku 1087/1 a 1087/5 k.ú. Troja).

Požadovaný park ve volné zástavbě je vymezován pouze jako součást lokalit s modernistickou strukturou, předmětná lokalita je definována jako heterogenní. Území plán stanovuje podmínky využití území do budoucna, nemodifikuje stávající stavby v území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je

i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009591

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2580

Podatel | **TAUSCHOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985J6Q

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

7) V případě dalších **pozemků v areálu Šutka**, které jsou stávajícím územním plánem vymezeny jako plochy ZMK (zejména pozemky pare. č. 1086, 1087/2, 1087/4, 1088 a 1089, k.ú. Troja, žádám, aby tyto plochy byly vymezeny jako nestavební blok, „městská parková plocha lesní, místní park“ Žádám, aby celé ploše sportovního areálu Šutka bylo přiřazeno rozmezí podlažnosti 2.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na vymezení nestavebních bloků a úpravu výškové regulace nebude vyhověno, regulace v území je vymezena v návaznosti na projednávanou změnu ÚP SÚ Z 3521. Částečně je požadavek nad rámec právní kontinuity dosavadního ÚP SÚ (část pozemku 1086, 1088 k.ú. Troja), částečně nebude požadavku i přes právní kontinuitu dosavadního ÚP SÚ vyhověno (část pozemku 1086, 1089 k.ú. Troja).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměřování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As

120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009593

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2580

Podatel | **TAUSCHOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985J6Q

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

8) Podávám námítky taktéž proti zastavitelné transformační ploše 411/115/2495 a požaduji, aby tato zastavitelná transformační plocha byla z „MP“ odstraněna.

Umístění; Nově zrekonstruovaný sportovní areál obklopený zelení na pare. č. 1091/8, 1091/9, 1091/10, 1091/11, 1091/17, 1091/25 a 1091/31, k. ú. Troja.

Nesouhlasím s vymezením transformační plochy na předmětných pozemcích. **Pro likvidaci fungujících moderních tenisových kurtů Tenis & Pádel Písečná není žádný relevantní důvod.** Jde jen o účelovou snahu propojit tudy ul. Písečná a K Sadu do ul. Pod Havránkou. Takové přivedení dopravy do přírodního parku Draháň - Troja je nežádoucí. Žádáme, aby zastavitelná transformační plocha 411/115/2495 byla z návrhu Metropolitního plánu odstraněna.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na odstranění transformační plochy obytné nebude vyhověno, je vymezena v návaznosti na projednávanou změnu ÚP SÚ Z 3521. Dle čl. 63 textové části MMP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. Využití pro sport je přípustné.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního

samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009596

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2580

Podatel | **TAUSCHOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985J6Q

Lokalita | 115, 209, 511, 508, 114, 113

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

9) Nesouhlasím s vymezením Veřejně prospěšné stavby **dopravní infrastruktury 910-622/-/6. Tramvajová trať Kobylisy - Bohnice.**

Požaduji tento návrh této nové trati zcela vyloučit. Umístění tramvajové trati v ul. Čimická by si vyžádalo redukci dopravních pruhů pro automobilovou dopravu a tím by přispělo pouze k tvořené zácpy. Již nyní je tako komunikace přetížená, zejména směre ke křižovatce u metra Kobylisy. Tramvajová doprava by v území podél našeho sídliště představovala pouze generování zátěže hlukem a vibracemi.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Tramvajová trať je vymezena v souladu s nadřazenou dokumentací, Metropolitní plán koridor pouze zpřesňuje. Tato tramvajová trať je zcela zásadním návrhovým prvkem veřejné dopravy v Praze, součást severní tramvajové tangenty. Cílem je zlepšit nevyhovující dopravní obsluhu sídliště Bohnice a nahradit neekologické autobusy.

Námítka

ID 3009598

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2580

Podatel | **TAUSCHOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985J6Q

Lokalita | 116

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření**10) Podávám námítky proti zastavitelné transformační ploše o rozloze 41 786 m2 lokalita Velká Skála 411/116/2194 (06) 20 -10.**

Požaduji, aby byl způsob využití této lokality změněn na nezastavitelnou rekreační a mírou stability stabilizovaná.

Tato lokalita nemá vybudovanou funkční dopravní infrastrukturu, kterou ani nelze v tomto území funkčně vybudovat a která by byla vyústěna do našeho sídliště Písečná, které je již nyní zcela dopravně přetíženo.

Navíc by se tato infrastruktura budovala v chráněném území Draháň - Troja.

Dále je zcela nežádoucí, aby byl přiveden do tohoto chráněného území (přírodního parku) tak rozsáhlý nárůst automobilové dopravy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Vymezení T plochy obytné 411/116/2194 bude dle požadavku dotčeného orgánu odstraněno.

Námítka

ID 3009565

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2581

Podatel | **KADLECOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YBLRI

Lokalita | 354

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Po schválení nového UP SU hl.m. Prahy zastupitelstvem hl.m. Prahy nabyla dne 1.1.2000 účinnosti vyhláška č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy. Dle této vyhlášky byly pozemky p.č. 394/1,395/2, 395/3,395/4, 396/1, 397/1 a 402/4, bez souhlasu vlastníka a bez náhrady zahrnuty do pozemků celoměstského systému zeleně PP a LR. Dle nálezu ústavního soudu II US 268/08 „ústavně konformní omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu jen na základě zákona a za náhradu, přičemž míra a rozsah omezení musí být proporcionální ve vztahu k cíli, který omezuje a prostředku jimiž je omezení dosahováno“. Tam kde jedna z těchto podmínek nuceného omezení vlastnického práva absentuje, se jedná o neústavní omezení vlastnického práva. V takových případech lze ústavně konformně omezit vlastnické právo pouze se souhlasem vlastníka a nelze tedy vůbec hovořit o jeho nuceném (resp. Vynucením) omezení, jak má na mysli čl. 11 odst. 4 Listiny.

Námítka č.1

Vzhledem k výše uvedenému nálezu ústavního soudu II US 268/08 ze dne 9.ledna 2008 vlastník nesouhlasí, aby část rozvojové plochy tvořené plochou pozemků p.č. 396/1 a 397/1 byla využita pro plochy místních parků v lokalitě 354 Hodkovičky.

Vlastník výše uvedených pozemků (396/1, 397/1), aby zamezil vzniku majetkové újmy, navrhuje tyto pozemky využít pro obytné účely lokality 354 Hodkovičky, a tudíž navrhuje změnit jejich stav z Městské parkové plochy zahradní (čl. 110) na plochu Stavebního bloku (čl. 89). Svůj návrh podporuje Urbanistickou studií „Údolní v Praze 4“ 9/2003 vypracovanou UAS s.r.o. zastoupenou Ing.arch. J. Myškou.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Metropolitní plán v označeném místě navazuje na regulaci ploch dosavadním ÚP SÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Dosavadní ÚP SÚ zde vymezil plochy ZP a LR. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009567

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2581

Podatel | **KADLECOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YBLRI

Lokalita | 354, 537

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka č.2**

Vzhledem k výše uvedenému nálezu ústavního soudu 11 US 268/08 ze dne 9. ledna 2008 vlastník nesouhlasí, aby část rozvojové plochy tvořené plochou pozemku p.č. 402/4 byla rozdělena a využita pro plochy místních parků v lokalitě 354 Hodkovičky a v lokalitě 537 sídliště Novodvorská V.

Vlastník výše uvedeného pozemku (402/4), aby zamezil vzniku majetkové újmy, navrhuje tento pozemek využít pro obytné účely lokality 354 Hodkovičky, a tudíž navrhuje změnit jeho stav z Městské parkové plochy zahradní (čl. 110) na plochu Stavebního bloku (čl. 89). Svůj návrh podporuje Urbanistickou studií „Údolní v Praze 4“ 9/2003 vypracovanou UAS s.r.o. zastoupenou Ing.arch. J. Myškou. Svůj návrh vlastník zároveň podporuje současným Všeobecně obytným návrhovým horizontem pozemku zaneseným do současného UP SU hl.m. Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude upravena hranice lokality a dojde tak ke korekci a rozšíření vymezení parku ve volné zástavbě. Takto bude plně reflektován stávající stav území, kdy se na předmětném pozemku nachází veřejně přístupná zeleň, i vymezení území v ÚP SÚ, kde jsou pozemky součástí stabilizovaných ploch ZP a OV, přičemž plocha OV

je již využita stavbou na pozemku parc. č. 402/7. Jak v ÚP SÚ, tak dle MPP lze ve stabilizovaném území pouze zachovat, dotvořit či rehabilitovat stávající urbanistickou strukturu bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. V souladu s čl. 70 odst. 1 MPP zde nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se využití území k zastavění odvozuje podle stávající zástavby a rovněž při umísťování budovy je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby. Vymezení parku ve volné zástavbě umožňuje umísťování nových staveb dle čl. 94 odst. 4 MPP.

Návrh MPP v souladu s metodikou navrhuje městské parky jako součást veřejných prostranství, tj. jako nestavební bloky určené převážně k nestavebním účelům v návaznosti na § 12 PSP, resp. § 2 NPSP. Jedná se o nestavební plochy s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými individuálními podmínkami.

Návrhové plochy pro nové parky a plochy parků stávajících byly vymezeny na základě důkladného prověření a hodnocení na základě např. polohy a souvislosti s kompozicí města, návaznosti na okolní zástavbu, deficitu v území, potenciálu k rozvoji městské přírody a v neposlední řadě na základě koordinace s městskými částmi. Jako vhodná k transformaci na nový park byla dále vybrána taková zanedbaná území městských džunglí, která snižují deficit parků, a přitom územní předpoklady k přeměně na park (aktuální stav využití, plošný rozsah, poloha vůči zastávkám veřejné dopravy či cyklostezkám, vlastnictví pozemků apod.) byly vyhodnoceny jako příznivé. Dále podrobněji viz příloha P.174 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009569

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2581

Podatel | **KADLECOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YBLRI

Lokalita | 886

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**Námítka č.3**

Vlastník pozemků v lokalitě 886 U Branického pivovaru 394/1, 394/3 a 395/3 nesouhlasí, aby byly tyto pozemky zařazeny do Nezastavitelných rekreačních lokalit (čl. 65). Vlastník též nesouhlasí se zahrnutím pozemků do lokality 886 U Branického pivovaru.

Vzhledem k poloze a charakteru pozemků 394/1, 394/3 a 395/3 navrhuje vlastník umístit pozemky do lokality 354 Hodkovičky namísto do lokality 886 U Branického pivovaru. Svůj požadavek podkládá též současným umístěním pozemku 395/3, které spadá pod lokalitu 354 Hodkovičky.

Vzhledem k umístění pozemků navrhuje vlastník, aby byla jejich lokalita změněna na zastavitelnou obytnou lokalitu shodnou s lokalitou 354 Hodkovičky. Vlastník zároveň navrhuje, aby byla plocha pozemků 394/1 a 394/3 změněna na Les na lesních pozemcích (čl. 111) a plocha pozemku 395/3 změněna na plochu Stavebního bloku (čl. 89).

Svůj návrh vlastník podporuje Urbanistickou studií „Údolní v Praze 4“ 9/2003 vypracovanou UAS s.r.o. zastoupenou Ing. arch. J. Myškou.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Pozemky jsou vymezeny v právní kontinuitě s ÚP SÚ (plocha LR) v nezastavitelné rekreační lokalitě.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3009572

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2581

Podatel | **KADLECOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YBLRI

Lokalita | 886

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**Námítka č.4**

Vlastník pozemků v lokalitě 886 U Branického pivovaru 395/4 a 395/2 nesouhlasí, aby byly tyto pozemky zařazeny do Nezastavitelných rekreačních lokalit (čl. 65). Vlastník zároveň nesouhlasí, aby byly pozemky 395/4 a 395/2 zahrnuty do území Samoty (čl.91). Vlastník též nesouhlasí se zahrnutím pozemků do lokality 886 U Branického pivovaru.

Vzhledem k poloze a charakteru pozemků 395/4 a 395/2 navrhuje vlastník umístit pozemky do lokality 354 Hodkovičky namísto do lokality 886 U Branického pivovaru.

Vzhledem k druhu pozemku 395/4, jenž je Zastavěná plocha a nádvoří, a druhu pozemku 395/2, jenž je Zahrada, navrhuje vlastník, aby byla lokalita pozemků 395/4 a 395/2 změněna na Zastavitelnou obytnou lokalitu (čl. 64). Vlastník z výše uvedených důvodů též navrhuje, aby byla plocha pozemků 395/4 a 395/2 změněna na Stavební blok (čl. 89). Svůj návrh vlastník též podporuje charakterem pozemku, který spíše než rekreační plochu připomíná zahradní město.

Vlastník by chtěl pozemky 395/4 a 395/2 v budoucnu využít ke stavbě ekologického rodinného domu se zahradou a podpořit tak charakter lokality 354 Hodkovičky. Dle názoru vlastníka mohou námítka č.3 a č.4 lépe vykreslit charakter lokality 354 Hodkovičky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Právní kontinuita s ÚP SÚ - plocha LR. Předmětné místo je obklopeno lesy a lesními pozemky, jedná se tedy o "samotu" i v obecnějším významu než dle definice MPP. Zároveň si navrhovatel přeje zrušit regulaci samoty a zařadit pozemky do zastavitelného území. Přitom existence a případné změny stavby v celkově nezastavitelném území jsou řešeny právě institutem samoty. V rámci charakteru tedy nedává smysl přičlenit tyto pozemky do sousedních lokalit 353 nebo 354 (pozemky navrhovatele nemají ani společnou hranici s pozemky v území 353 a 354). V rámci samoty je však možné realizovat jisté změny dle čl 91.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009574

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2581

Podatel | **KADLECOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YBLRI

Lokalita | 884

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**Námítka č.5**

Vlastník pozemků v lokalitě 884 Údolí zátišského potoka 907/11, 907/12, 907/13, 907/14, 907/15, 907/16, 907/17, 907/18, 907/19, 907/20, 907/21, 907/26, 907/27, 907/28, 907/29, 907/34 a 907/35 nesouhlasí, aby tyto stavební pozemky (pravidelně uváděné v cenových mapách stavebních pozemků) byly zařazeny do nezastavitelných rekreačních lokalit (čl. 65).. Vlastník též nesouhlasí s tím, aby dané pozemky byly vedeny jako Zahrádkové osady (čl. 111). Vlastník též nesouhlasí s tím, aby dané pozemky byly vedeny jako Čtvrťový park (čl. 85).

Tyto pozemky dle GP 646-8/2000 a GP 674-101/2000, včetně na nich situovaných staveb, tvoří převážně zastavěné stavební pozemky.

Vlastník navrhuje, aby dané pozemky byly vedeny v Zastavitelné obytné lokalitě (čl. 63). Vlastník zároveň navrhuje, aby byly plochy pozemků změněny ze Zahrádkové osady (čl. 111) na stavební blok (čl. 89).

Na základě Dohody s Katastrálním Úřadem ze dne 30.4.2010 nejsou vzhledem k jejich stavu, tyto stavby dosud v KN evidovány a zastavěná plocha a nádvoří je dosud uváděna jako ostatní plocha. Tato dohoda je přiložena pod názvem „Záznam zjednání ze dne 30.4.2010“.

Svou námítku podkládá vlastník Urbanistickou studií „Stacionář-Braník Praha 4- Hodkovičky“ vypracovanou Ing. arch. J. M. Zároveň svou námítku podkládá vlastník též Urbanistickou studií „Hoky- Praha 4 - Hodkovičky“ vypracovanou Ing. arch. O. K.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Kontinuita s ÚP SÚ - plocha SO1,3 a reálný stav území - zahrádková osada.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování

zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009563

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2582

Podatel | **MACHÁČEK LUDĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097Q8UF

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod číslem UZR-86566/2022, bylo oznámeno veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se konalo 30. 5. 2022 a také 23. 6. 2022.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 2350/31 a 2350/34 oba v k. ú. Lipence („**Pozemek1**“), dále pozemku parc. č. 2352/4 v k. ú. Lipence („**Pozemek2**“) a vlastníkem ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 pozemku parc. č. 2364 v k. ú. Lipence („**Pozemek3**“), (Pozemek1, Pozemek2 a Pozemek 3 společně dále také jako „**Pozemky**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 30. 6. 2022 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“), námítky k Metropolitnímu plánu.

Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („Územní plán“) zařazuje Pozemek1 do plochy NL/SV-B (louky a pastviny/územní rezerva pro všeobecně smíšenou plochu) a Pozemek2 s Pozemkem3 do plochy ZMK (zeleň městská a krajinná).

S Pozemkem1 je v současné době počítáno jako s územní rezervou pro plochu SV s koeficientem míry využití plochy B. Dále je Pozemkem1 vedena územní rezerva pro umístění ostatní dopravně významné komunikace s označením 54. Pozemek1 navazuje na

severní straně na vymezenou plochu SV-B a z ostatních stran je obklopen plochami s funkčním využitím ZMK.

Na Pozemku2 a Pozemku3, které jsou zařazeny do plochy ZMK, lze dle současného Územní plánu umístit v rámci přípustného využití „*nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura*“. V rámci podmíněně přípustného využití lze na tyto pozemky umístit mimo jiné i „*stavby zahradních restaurací, hvězdáren, rozhledem a záchranných stanic pro volně žijící živočichy*“. Pozemek 2 bezprostředně navazuje na plochu SV, ve které je umístěna existující zástavba. Svou severní a jižní stranou pak sousedí s plochami SB.

Pozemek3 se nachází ze své východní a západní strany v sevření pozemků plochy LR (lesní porost), ze severní strany sousedí s plochou NL, ve které je vymezena územní rezerva pro plochu OB. Do této územní rezervy je zařazena i severovýchodní část Pozemku3. Z jižní strany Pozemek3 navazuje na plochu PZO (zahrádka a zahrádkové osady). Severní částí Pozemku3 prochází koridor územního systému ekologické stability.

III.

Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 912 / Lipence - Zbraslav, která je definována kódem N (15) P S. Lokalita 912 / Lipence - Zbraslav je tak nezastavitelnou stabilizovanou produkční leso - zemědělskou krajinou. Pro leso - zemědělskou krajinu dle čl. 55 odst. 2 písm. b Metropolitního plánu platí, že „*zejména zemědělská část krajiny je vybavena jinými stavbami zajišťujícími prostupnost pro rekreační účely*.“ V nezastavitelně produkční lokalitě dle čl. 67 je možné mj. umísťovat budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

Pozemek1 je dále zařazen do plochy „*louky a pastviny*“ a plochy „*jiná plocha s vegetací*“. Metropolitní plán také navrhuje vést přes Pozemek pozemní komunikaci s označením 500/-/3541. Pozemek1 ze své severní strany navazuje na rozvojovou plochu 413/260/2086, která je určena pro obytnou výstavbu s vesnickou strukturou. Ze zbylých stran je Pozemek obklopen plochou „*jiná plocha s vegetací*“.

Pozemek2 je Metropolitním plánem dále zařazen do plochy „*lesa na nelesních pozemcích*“. Pozemek2 plynule navazuje na stavební blok „*soukromá zahrada, areálová zahrada*“ a na rozvojové plochy

413/260/2086 a 413/260/2094, které jsou určeny k obytné funkci; uvedené sousední bloky/plochy se nacházejí v lokalitě 260 / Lipence, která je charakterizována kódem Z (05) O [S], tj. zastavitelná stabilizovaná obytná lokalita vesnické struktury, podél své západní strany.

Pozemek3 Metropolitní plán dále zařadil do plochy „pole“ a dále na tomto pozemku vymezil část územního systému ekologické stability („**ÚSES**“) s označením 500/-/3542, který má tvořit dle krycího listu Lipavský potok a přesné vymezení koridoru je ponecháno k upřesnění s tím, že minimální šířka koridoru musí být 15 metrů. Pozemek3 ze své východní a západní strany sousedí s plochou „lesa na lesních pozemcích“, ze severní strany s plochou „jiná plocha s vegetací“ a ze své Jižní strany s plochou „zahrádkové osady“.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3009564

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2582

Podatel | **MACHÁČEK LUDĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097Q8UF

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Ad Pozemek1)**

Jak bylo uvedeno, Pozemek1 je nyní zařazen do plochy územní rezervy s funkčním využitím SV a je přes něho vedena územní rezerva pro pozemní komunikaci 54. Zároveň na své severní straně navazuje na zastavitelnou plochu. Nově je Pozemek1 z plochy územní rezervy vyjmut a je zařazen do plochy *pole a jiné plochy s vegetací*, zároveň má Pozemkem1 stále procházet pozemní komunikace v Metropolitním plánu označená 500/-/3541, avšak v jiném trasování. Dále Pozemek1 na severní straně sousedí s rozvojovou plochou 413/260/2086 s obytným funkčním využitím. Z těchto důvodů má Vlastník za to, že by bylo vhodnější, a proto navrhuje, zahrnout Pozemek1 do navržené rozvojové plochy 413/260/2086 v lokalitě 260 / Lipence. Došlo by tím k plynulému prodloužení zastavitelného území, které by mělo i díky plánované pozemní komunikaci zajištěno dopravní napojení. Dopravní komunikaci však navrhuje posunout do původní trasy předvídané Územním plánem, a to z důvodu lepšího dopravního napojení parcel. Zároveň by došlo k naplnění účelu dnešní územní rezervy, která zastavění Pozemku1 předpokládala. Dle Vlastníka by zařazením Pozemku1 do rozvojové plochy 413/260/2086 ani nedošlo k ohrožení zájmů chráněných zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu („**Zákon o ZPF**“), ani zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny („**Zákon o OPK**“), neboť na Pozemku1 se nachází pouze nehodnotná zeleň, dle údaje BPEJ je zařazen až do IV. třídy ochrany, dále má Pozemek1 přiléhat k dopravní komunikaci vedoucí do plánované rozvojové produkční plochy 633 / Lipence rozvoj, a podle čl. 112 Metropolitního plánu má Pozemek1 hodnotu SES 2.

V souvislosti s Pozemkem1 by Vlastník chtěl ještě jednou zdůraznit změnu trasování pozemní komunikace 500/-/3541, která má dle návrhu Metropolitního plánu vést po severní straně Pozemku1,

namísto jeho střední částí, viz srovnání obr. 1 a obr. 4. Tímto posunutím trasování pozemní komunikace dojde k tomu, že bude více přiléhat na hustěji obydlenou část Lipenců a bude bezprostředně sousedit se zahradami ze severní strany. Zde se nebude jednat jen o nově vzniklé zahrady v rozvojové zóně 413/260/2086 a v rozvojové zóně 413/260/2094, ale právě i s již existujícími zahradami na posledně jmenovanou rozvojovou zónu navazující (viz příloha č. 2, ve které je poloha komunikace 500/-/3541 ke stávajícím zahradám zachycena ve srovnání s trasováním podle Územního plánu). Bližší vedení této komunikace obydlím bude přinášet větší hlukové, vibrační, ale i plynné imise oproti stavu trasování, jak je navržen v současném Územním plánu. Dalším důvodem pro zanechání trasování pozemní komunikace 500/-/3541 v podobě předpokládané současným Územním plánem je případné snazší dopravní napojení jižní poloviny Pozemku1.

Všechny tyto skutečnosti vedou Vlastníka k závěru, navrhnout, dle jeho názoru vhodnější, změnu regulace Pozemku1 spočívající v (i) zařazení Pozemku1 do rozvojové plochy 413/260/2086. čímž dojde ke zvětšení prostoru pro realizaci bydlení na nehodnotné zemědělské půdě, ke které je již naplánováno dopravní napojení a (ii) dále vrátit trasování pozemní komunikací 500/-/3541 do podoby předpokládané Územním plánem.

Alternativně Vlastník navrhuje zařadit Pozemek1 do plochy „*zahrádkářské osady*“, a to z důvodu, že k Pozemku1 budou právě z důvodu plánované výstavby pozemní komunikace 500/-/3541 a výstavby v rozvojové ploše 413/260/2086 dovedeny všechny nezbytné inženýrské sítě. Změnu trasy pozemní komunikace 500/-/3541 navrhuje vlastník i v tomto případě.

Odůvodnění

Odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Předmětné změny regulace Pozemků navržené Metropolitním plánem nejsou dle Vlastníka řádně odůvodněné, neboť ve vztahu k Pozemkům neodůvodňují potřebu změny jejich funkčního zařazení. Není pojednáno o tom, z jakého důvodu Pozemek2 a Pozemek3 nemohl zůstat v ploše shodného funkčního zařazení jako je tomu doposud. Není zhodnoceno, jaké nedostatky současná regulace ploch ZMK (zeleň městská a krajinná) obsahovala a z jakého důvodu musela být tato regulace změněna na regulaci více omezující. Metropolitní plán v tomto případě skutečně činí ničím neodůvodněný zásah do vlastnických práv, když mění funkční využití předmětných pozemků na více restriktivní.

V případě Pozemku1 a části Pozemku3 není odůvodněno zrušení územní rezervy pro zastavění a z jakého důvodu nebyly Pozemek1

a Pozemek3 zařazený do zastavitelné plochy, jak předpokládala na nich vymezená územní rezerva. U Pozemku1 je absence zdůvodnění o to vážnější, když stavební zásah do Pozemku1 je Metropolitním plánem tak jako tak předpokládán, a to pozemní komunikací (pozn. je myšlena komunikace s označením 500/-/3541), která Pozemkem1 prochází. V této situaci pak není pochopitelné, proč nedošlo k rozšíření zastavitelné plochy i na Pozemek1, když z druhé strany plánované pozemní komunikaci je vymezena rozvojová plocha 413/260/2086. V této souvislosti není ani zdůvodněno navržené odlišné trasování pozemní komunikace 500/-/3541 oproti jejímu trasování v současném) zemním plánu.

Vlastník dále odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém Nejvyšší správní soud klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a Imperativy na ochranu základních práv a svobod*“ (pozn. autora: myšlen zásah do vlastnického práva, které je zakotveno v čl. 11 Listiny základních práv a svobod). *Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.*

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace Pozemků chybí a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Požadavek na zařazení pozemku do rozvojové plochy 413/260/2086, případně na vymezení zahrádkářské osady, byl prověřen. S ohledem

na právní stav, přírodní charakter území a vymezený ÚSES nebude na dotčeném pozemku vymezena nová zastavitelná plocha.

Navržený koridor komunikace 500/-/3541 se liší od trasování v ÚP SÚ, protože jeho účel je odlišný. V ÚP SÚ byla vymezena pouze územní rezerva sloužící primárně k obsluze tehdy uvažovaných rozvojových ploch, které Metropolitní plán nepotvrzuje. Koridor komunikace proto není nutné vést v původně zvažované trase.

Navržené řešení zároveň reaguje na požadavek na dopravní napojení MČ Lipence na mimoúrovňovou křižovatku Zbraslav-střed a má nabídnout alternativní napojení na nadřazenou komunikační síť a odlehčit dopravě v centru Lipenců.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních

hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009566

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2582

Podatel | **MACHÁČEK LUDĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097Q8UF

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

VyjádřeníAd Pozemek2)

Z výše uvedeného popisu současné regulace Pozemku2 a navrhované regulace Metropolitním plánem, a dále z uvedeného popisu umístění Pozemku2 v rámci ploch/lokalit dle Územního plánu a Metropolitního plánu zastává Vlastník názor a *navrhuje, zařazení Pozemku2 v návrhu Metropolitního plánu do lokality 260 / Lipence. do stavebního bloku s vyznačením „zahrada soukromá, areálová zahrada“*. Pozemek2 totiž plynule navazuje na již existující zahrady k domům s č. p. 15 a 16 a na další stavby v zahradách umístěné (převážně stodoly). Zařazení Pozemku2 do stavebního bloku lokality 260/ Lipence by dále více odpovídalo faktickému stavu Pozemku2, neboť Metropolitním plánem předpokládaná plocha „*lesa na nelesním pozemku*“ se na Pozemku2 nenachází. Les je přítomen až na pozemku s pare. č. 2351/4. To, že se na pozemku v současné době nachází rovná zatravněná plocha vhodná pro plnění účelu zahrady, popř. umístění rodinného domu je zřejmé z přiložených fotografií (příloha č. 3). Zařazení Pozemku2 do plochy „*soukromá zahrada, areálová zahrada*“ by dále bylo v souladu i s historickým stavem Pozemku2, neboť se zde v minulosti soukromé zahrady i s chatami nacházeli. Do dnešních dnů však zůstala jen jedna chata (viz příloha č. 4). Pozemek2 bude v budoucnu využíván jako zahrada, nikoli jako pozemek pro výsadbu stromů, jak zachycuje Metropolitní plán. Z tohoto důvodu si i Vlastník obstaral povolení pro výstavbu vrtané studny. Toto povolení vydané Úřadem městské části Praha 16 dne 22. 6. 2021, sp. zn. 06715/2021/OVDŽP/Lh, č. j. 11375/2021/OŽP přikládá Vlastník jako přílohu č. 5. Vlastníkem navržená změna tak povede k souladu mezi návrhem Metropolitního plánu a faktickým stavem na Pozemku2. Vlastník dále dodává, že výsadba lesa na pozemku, který není zařazen v evidenci pozemků určených pro plnění funkce lesa dle zákona č. 289/1995 Sb., zákon o lesích, je nevhodná a není ani zákonem podporována, i z tohoto důvodu by mělo dojít ke změně funkčního zařazení Pozemku2 z „*plochy lesa na*

nelesním pozemku", které neodpovídá skutečnosti, do lokality 260 / Lipence, plochy „soukromá zahrada, areálová zahrada", což odpovídá faktickému stavu Pozemku2.

Odůvodnění

Odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Předmětné změny regulace Pozemků navržené Metropolitním plánem nejsou dle Vlastníka řádně odůvodněné, neboť ve vztahu k Pozemkům neodůvodňují potřebu změny jejich funkčního zařazení. Není pojednáno o tom, z jakého důvodu Pozemek2 a Pozemek3 nemohl zůstat v ploše shodného funkčního zařazení jako je tomu doposud. Není zhodnoceno, jaké nedostatky současná regulace ploch ZMK (zeleň městská a krajinná) obsahovala a z jakého důvodu musela být tato regulace změněna na regulaci více omezující. Metropolitní plán v tomto případě skutečně činí ničím neodůvodněný zásah do vlastnických práv, když mění funkční využití předmětných pozemků na více restriktivní.

V případě Pozemku1 a části Pozemku3 není odůvodněno zrušení územní rezervy pro zastavění a z jakého důvodu nebyly Pozemek1 a Pozemek3 zařazeny do zastavitelné plochy, jak předpokládala na nich vymezená územní rezerva. U Pozemku1 je absence zdůvodnění o to vážnější, když stavební zásah do Pozemku1 je Metropolitním plánem tak jako tak předpokládán, a to pozemní komunikací (pozn. je myšlena komunikace s označením 500/-/3541), která Pozemkem1 prochází. V této situaci pak není pochopitelné, proč nedošlo k rozšíření zastavitelné plochy i na Pozemek1, když z druhé strany plánované pozemní komunikaci je vymezena rozvojová plocha 413/260/2086. V této souvislosti není ani zdůvodněno navržené odlišné trasování pozemní komunikace 500/-/3541 oproti jejímu trasování v současném) zemním plánu.

Vlastník dále odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém Nejvyšší správní soud klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a Imperativy na ochranu základních práv a svobod* (pozn. autora: myšlen zásah do vlastnického práva, které je zakotveno v čl. 11 Listiny základních práv a svobod). *Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.*"

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace Pozemků chybí a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude vymezena plocha podrobnějšího členění otevřené krajiny - ovocný sad a zahrada, která nejvíce odpovídá současnému reálnému stavu pozemku.

Námítka

ID 3009568

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2582

Podatel | **MACHÁČEK LUDĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097Q8UF

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Ad Pozemek3)

Z výše uvedeného popisu (čl. II a čl. III této námítky) Pozemku3 a vzhledem ke skutečnosti, že v současné době je Pozemek3 travnatou plochou Vlastník navrhuje, aby byl Pozemek3 zařazen do plochy „zahrádková osada“. Tuto změnu regulace považuje Vlastník za vhodnou i vzhledem k tomu, že Pozemek3 již na zahrádkářskou kolonii navazuje. Došlo by tak k rozšíření již existující zahrádkářské kolonie, čímž by také došlo k uspokojení poptávky Pražanů po těchto plochách. Navíc plocha zahrádkářské kolonie má dle Metropolitního plánu vyšší stupeň ekologické stability, konkrétně 3, než plocha pole, konkrétně 3. Vyznačením plochy „zahrádkářská osada“ by tak došlo i ke zvýšení ekologické stability, tj. stálosti daného území a mělo by to z tohoto hlediska pozitivnější efekt na lokalitu 912 / Lipence - Zbraslav, než navrhované vymezení Pozemku3 jako plochu „pole“. Vlastník si samozřejmě uvědomuje, že Pozemkem3 bude vést koridor ÚSES, proto navrhuje, aby do plochy

zahrádkářská osada“ byla zařazena jen ta část Pozemku3, na které se koridor ÚSES nacházet nebude.

Vlastník dále alternativně k výše uvedenému navrhuje ve vztahu k Pozemku3 upravit textaci čl. 67 odst. 2 Metropolitního plánu, který zní:

„V nezastavitelné produkční lokalitě je v souladu s jejím cílovým charakterem přípustné provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a

provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).“

Odůvodnění

Odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Předmětné změny regulace Pozemků navržené Metropolitním plánem nejsou dle Vlastníka řádně odůvodněné, neboť ve vztahu k Pozemkům neodůvodňují potřebu změny jejich funkčního zařazení. Není pojednáno o tom, z jakého důvodu Pozemek2 a Pozemek3 nemohl zůstat v ploše shodného funkčního zařazení jako je tomu doposud. Není zhodnoceno, jaké nedostatky současná regulace ploch ZMK (zeleň městská a krajinná) obsahovala a z jakého důvodu musela být tato regulace změněna na regulaci více omezující. Metropolitní plán v tomto případě skutečně činí ničím neodůvodněný zásah do vlastnických práv, když mění funkční využití předmětných pozemků na více restriktivní.

V případě Pozemku1 a části Pozemku3 není odůvodněno zrušení územní rezervy pro zastavění a z jakého důvodu nebyly Pozemek1 a Pozemek3 zařazeny do zastavitelné plochy, jak předpokládala na nich vymezená územní rezerva. U Pozemku1 je absence zdůvodnění o to vážnější, když stavební zásah do Pozemku1 je Metropolitním plánem tak jako tak předpokládán, a to pozemní komunikací (pozn. je myšlena komunikace s označením 500/-/3541), která Pozemkem1 prochází. V této situaci pak není pochopitelné, proč nedošlo k rozšíření zastavitelné plochy i na Pozemek1, když z druhé strany plánované pozemní komunikaci je vymezena rozvojová plocha 413/260/2086. V této souvislosti není ani zdůvodněno navržené odlišné trasování pozemní komunikace 500/-/3541 oproti jejímu trasování v současném) zemním plánu.

Vlastník dále odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém Nejvyšší správní soud klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a Imperativy na ochranu základních práv a svobod*“ (pozn. autora: myšlen zásah do vlastnického práva, které je zakotveno v čl. 11 Listiny základních práv a svobod). *Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.*

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace Pozemků chybí a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na vymezení zahrádkové osady nebude vyhověno. Na převážní části dané plochy se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES.

Námítka

ID 3009570

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2582

Podatel | **MACHÁČEK LUDĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097Q8UF

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Legitimní očekávání Vlastníka

Vlastník dále uvádí, že při změně Územního plánu očekával, že budou k zastavění nových lokalit využity primárně územní rezervy, které stanovuje Územní plán. Z tohoto důvodu vlastník očekával, že Pozemek1 a část Pozemku3 budou novým územním plánem hl. m. Prahy, tj. Metropolitním plánem zařazeny do zastavitelných ploch podle existující územní rezervy.

Vlastník v souvislosti s tímto žádá zpracovatele Metropolitního plánu, aby na tato legitimní očekávání bral při vyhodnocování Vlastnickových návrhů v této námitce obsažených zřetel a zvážil tak úpravu návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům způsobem, který bude uvedené legitimní očekávání Vlastníka reflektovat a respektovat.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Požadavek byl komplexně prověřen, na základě čehož lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Budou učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu ÚP SÚ a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části budou upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

I na základě tohoto požadavku a jeho následného prověření ve smyslu právní kontinuity budou upraveny regulativy rekreační vybavenosti (sportu) s ohledem právě na právní kontinuitu. Dojde k rozšíření možností umisťovat se sportem související záměry, přičemž jejich maximální výměra bude procentuálně omezena.

Na základě tohoto požadavku bude do dále návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Tento regulativ bude do návrhu MPP doplněn na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, konkrétně na základě požadavků, které namítají, že návrh MPP nepřiměřeně zasahuje do právní jistoty stavebníků. Smyslem tohoto regulativu bude zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj. Ochrana legitimního očekávání, důvěry v právní regulaci a dobré víry je součástí základních principů materiálního právního státu, jak vyplývá z konstantní judikatury Ústavního soudu (nálezy sp. zn. Pl. ÚS 21/96, sp. zn. Pl. ÚS 2/02, sp. zn. I.ÚS 642/03, sp. zn. Pl. ÚS 9/07, sp. zn. Pl. ÚS 12/14 a další). S ohledem na značnou časovou náročnost a finanční náklady stavební přípravy záměrů, velikost Prahy, počet dotčených vlastníků, investorů a stavebníků a množství rozpracovaných projektů, je nezbytné zajistit potřebnou právní jistotu pro subjekty, které již dlouhodobě připravují své projekty, resp. ty, které svou projektovou přípravu již dokončili a podali žádost o příslušné povolení jejich záměru podle stavebního zákona, ale řízení před stavebním úřadem dosud k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu – z důvodů obvykle nezávislých na jejich vůli a iniciativě – nebylo dokončeno.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009571

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2582

Podatel | **MACHÁČEK LUDĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097Q8UF

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**Návrh změny metropolitního plánu**

Ze všech výše uvedených důvodů proto Vlastník Pozemků navrhuje změnit regulaci Pozemků, a to následovně:

- Pozemek1 bude zařazen do rozvojové plochy 413/260/2086 lokality 260 / Lipence, nebo na - něm bude vymezena plocha „zahrádková osada“;

- Vedení pozemní komunikace s označením 500/-/3541 bude v Metropolitním plánu změněno tak, aby uvedená komunikace vedla ve shodném trasování jako vede podle současného Územního plánu, viz srovnání vedení podle obr. 1 a obr. 4. Alternativně Vlastník navrhuje rozšíření koridoru pro pozemní komunikaci 500/-/3541 v Metropolitním plánu tak, aby ji bylo možné fakticky trasovat způsobem, jak předpokládá současný Územní plán.

- Pozemek2 bude zařazen do Lokality 260 / Lipence, plochy „soukromá zahrada, areálová zahrada“, a

- na Pozemku3 bude vyznačena plocha „zahrádková osada“.

Vlastník dále navrhuje změnit textaci čl. 67 odst. Metropolitního plánu následovně:

„V nezastavitelné produkční lokalitě je v souladu s jejím cílovým charakterem přípustné provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a

provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy, sady, zahrady a vinice)."

Odůvodnění

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnil tak, jak Vlastník navrhuje.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Požadavek na zařazení pozemků do rozvojové plochy 413/260/2086 nebo na vymezení zahrádkářské osady byl prověřen. S ohledem na přírodní charakter území, ochranu ZPF a vymezený ÚSES nebude na dotčených pozemcích vymezena nová zastavitelná plocha.

Navržený koridor komunikace 500/-/3541 se liší od trasování v ÚP SÚ, protože v něm byla vymezena pouze územní rezerva k obsluze tehdy uvažovaných rozvojových ploch, které Metropolitní plán nepotvrzuje. Koridor zároveň zajišťuje alternativní napojení MČ Lipence na nadřazenou komunikační síť a odlehčení dopravy v centru obce.

Ani v části území mimo prvky ÚSES nebyl shledán důvod pro vymezení zahrádkářské osady, protože by se jednalo o rozšíření aktivit do otevřené krajiny v rozporu s koncepcí Metropolitního plánu.

Požadavek na úpravu textu čl. 67 nebude zapracován, neboť by byl v rozporu s požadavky na ochranu přírody a krajiny.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na

vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009573

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2583

Podatel | **BARTÁKOVÁ KAROLÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985HNR

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby – viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009576

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2583

Podatel | **BARTÁKOVÁ KAROLÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985HNR

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti pozemku p.č. 1083/12 v katastrálním území Troja, obec Praha a bytové jednotky č.22 v domě č.p.456 v katastrálním území Troja, obec Praha v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námítkách.

Námítka

ID 3009578

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2583

Podatel | **BARTÁKOVÁ KAROLÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985HNR

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009580

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2583

Podatel | **BARTÁKOVÁ KAROLÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985HNR

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střechách navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střechách hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009582

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2583

Podatel | **BARTÁKOVÁ KAROLÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985HNR

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009585

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2583

Podatel | **BARTÁKOVÁ KAROLÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985HNR

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení prostupnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009587

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2583

Podatel | **BARTÁKOVÁ KAROLÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985HNR

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009590

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2583

Podatel | **BARTÁKOVÁ KAROLÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985HNR

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

6) Dále podávám námítky proti nově vymezené **transformační ploše obytné 411/115/2496** v lokalitě 115 - U Čimického háje Z (04)/0. Na této ploše je umístěno parkoviště pro plavecký areál, umístění tohoto parkoviště je stanoveno jako podmínka v rozhodnutí, kterým byla předmětná stavba plaveckého areálu povolena. Pokud by bylo stávající parkoviště zastavěno obytnými domy, nebylo by možné plavecký areál užívat.

Žádám, aby transformační plocha, obytná 411/115/2496 byla z návrhu „MP“ odstraněna.

Žádám, aby plocha 800/115/2209 rezervovaná pro veřejnou vybavenost pro využití - rekreační vybavenost byla z návrhu „MP“ rovněž odstraněna.

Žádám, aby pozemky okolo Aquacentra Šutka par. č. 1087/1 a 1085/5, k.ú. Troja byly vymezeny jako plocha - „Park ve volné zástavbě“

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Transformační plocha obytná je vymezena v návaznosti na ÚP SÚ (původně pozemek 1087/1: plocha SP - plocha sportu a 1087/5: plocha IZ - izolační zeleň) a změnu ÚP SÚ Z 3521, stejně tak z vymezení v ÚP SÚ vyplývá vymezení plochy rezervované pro

rekreační vybavenost. Částečně je požadavek nad rámec právní kontinuity dosavadního ÚP SÚ (část pozemku 1087/1 k.ú. Troja), částečně nebude požadavku i přes právní kontinuitu dosavadního ÚP SÚ vyhověno (část pozemku 1087/1 a 1087/5 k.ú. Troja).

Požadovaný park ve volné zástavbě je vymezován pouze jako součást lokalit s modernistickou strukturou, předmětná lokalita je definována jako heterogenní. Území plán stanovuje podmínky využití území do budoucna, nemodifikuje stávající stavby v území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je

i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009592

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2583

Podatel | **BARTÁKOVÁ KAROLÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985HNR

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

7) V případě dalších **pozemků v areálu Šutka**, které jsou stávajícím územním plánem vymezeny jako plochy ZMK (zejména pozemky pare. č. 1086, 1087/2, 1087/4, 1088 a 1089, k.ú. Troja, žádám, aby tyto plochy byly vymezeny jako nestavební blok, „městská parková plocha lesní, místní park“ Žádám, aby celé ploše sportovního areálu Šutka bylo přiřazeno rozmezí podlažnosti 2.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na vymezení nestavebních bloků a úpravu výškové regulace nebude vyhověno, regulace v území je vymezena v návaznosti na projednávanou změnu ÚP SÚ Z 3521. Částečně je požadavek nad rámec právní kontinuity dosavadního ÚP SÚ (část pozemku 1086, 1088 k.ú. Troja), částečně nebude požadavku i přes právní kontinuitu dosavadního ÚP SÚ vyhověno (část pozemku 1086, 1089 k.ú. Troja).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměřování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As

120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009594

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2583

Podatel | **BARTÁKOVÁ KAROLÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985HNR

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

8) Podávám námítky taktéž proti zastavitelné transformační ploše 411/115/2495 a požaduji, aby tato zastavitelná transformační plocha byla z „MP“ odstraněna.

Umístění; Nově zrekonstruovaný sportovní areál obklopený zelení na pare. č. 1091/8, 1091/9, 1091/10, 1091/11, 1091/17, 1091/25 a 1091/31, k. ú. Troja.

Nesouhlasím s vymezením transformační plochy na předmětných pozemcích. **Pro likvidaci fungujících moderních tenisových kurtů Tenis & Pádel Písečná není žádný relevantní důvod.** Jde jen o účelovou snahu propojit tudy ul. Písečná a K Sadu do ul. Pod Havránkou. Takové přivedení dopravy do přírodního parku Draháň - Troja je nežádoucí. Žádáme, aby zastavitelná transformační plocha 411/115/2495 byla z návrhu Metropolitního plánu odstraněna.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na odstranění transformační plochy obytné nebude vyhověno, je vymezena v návaznosti na projednávanou změnu ÚP SÚ Z 3521. Dle čl. 63 textové části MMP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. Využití pro sport je přípustné.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního

samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009597

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2583

Podatel | **BARTÁKOVÁ KAROLÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985HNR

Lokalita | 115, 209, 511, 508, 114, 113

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření

9) Nesouhlasím s vymezením Veřejně prospěšné stavby **dopravní infrastruktury 910-622/-/6. Tramvajová trať Kobylisy - Bohnice.**

Požaduji tento návrh této nové trati zcela vyloučit. Umístění tramvajové trati v ul. Čimická by si vyžádalo redukci dopravních pruhů pro automobilovou dopravu a tím by přispělo pouze k tvořené zácpy. Již nyní je tako komunikace přetížená, zejména směre ke křižovatce u metra Kobylisy. Tramvajová doprava by v území podél našeho sídliště představovala pouze generování zátěže hlukem a vibracemi.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Tramvajová trať je vymezena v souladu s nadřazenou dokumentací, Metropolitní plán koridor pouze zpřesňuje. Tato tramvajová trať je zcela zásadním návrhovým prvkem veřejné dopravy v Praze, součást severní tramvajové tangenty. Cílem je zlepšit nevyhovující dopravní obsluhu sídliště Bohnice a nahradit neekologické autobusy.

Námítka

ID 3009599

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2583

Podatel | **BARTÁKOVÁ KAROLÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985HNR

Lokalita | 116

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření**10) Podávám námítky proti zastavitelné transformační ploše o rozloze 41 786 m² lokalita Velká Skála 411/116/2194 (06) 20 -10.**

Požaduji, aby byl způsob využití této lokality změněn na nezastavitelnou rekreační a mírou stability stabilizovaná.

Tato lokalita nemá vybudovanou funkční dopravní infrastrukturu, kterou ani nelze v tomto území funkčně vybudovat a která by byla vyústěna do našeho sídliště Písečná, které je již nyní zcela dopravně přetíženo.

Navíc by se tato infrastruktura budovala v chráněném území Draháň - Troja.

Dále je zcela nežádoucí, aby byl přiveden do tohoto chráněného území (přírodního parku) tak rozsáhlý nárůst automobilové dopravy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Vymezení T plochy obytné 411/116/2194 bude dle požadavku dotčeného orgánu odstraněno.

Námítka

ID 3009606

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2584

Podatel | **PANENKA VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FLG

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (sukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009618

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2585

Podatel | **SVOBODOVÁ MARKÉTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G8M5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

**Návrh Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán)
k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek
a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3
Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších
předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA - OZNÁMENÍ o veřejném
projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního
plánu)**

Podání následujících námitek a připomínek činí vlastník nemovitosti
na pozemku p. č. 1083/12, v dům č. p. 456, k. ú. Troja, MČ Praha 8.

Viz následující odstavce.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky
jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících
námitkách.

Námítka

ID 3009619

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2585

Podatel | **SVOBODOVÁ MARKÉTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G8M5

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka č. 1**

- Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požadujeme změnu názvu na „sídliště Písečná“. Odůvodnění námítky - pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

(viz podání připomínky k návrhu metropolitního plánu ke společnému jednání)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009631

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2585

Podatel | **SVOBODOVÁ MARKÉTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G8M5

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námítka č. 2

- Nesouhlasím se stanovením podmínek prostorového a funkčního využití v tzv. lokalitě vymezené pořizovaným územním plánem - 510 / Sídliště Šutka, viz. Hlavní výkres, Koordinační výkres, krycí list lokality atd.

- Nesouhlasím se atypickou formou zpracování územního plánu, tj. především naprosté absence stanovení podmínek pro využití ploch v souladu s ochranou veřejných zájmů, ve smyslu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek a v souladu s ustanovením nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR HLMP, a nadřazenou celostátní koncepcí Politiky územního rozvoje ve znění aktualizace č. 5. Současné zpracování Metropolitního plánu umožňuje téměř neregulovatelné využívání území, tj. zahušťování zástavby ve stabilizovaných plochách (lokalitách), neadekvátní navyšování stávající zástavby, zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby, redukci ploch veřejné zeleně.

(viz podání připomínky k návrhu metropolitního plánu ke společnému jednání)

Odůvodnění

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do výše zmiňované Athénské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování. Z těchto principů vzešla i později všeobecně výstavba sídlišť, která byt byla

zejména v porevolučním období odsuzována, (zejména pro nižší úroveň stavebního provedení, které však bylo důsledkem stavebně-technických a finančních možností své doby) přesto však doposud prezentuje svým urbanistickým uspořádáním záměr poskytnout co nejširším vrstvám společnosti kvalitní bydlení z hlediska mnoha složek - oslunění, zeleň, otevřená kompozice zástavby, plochy oddychu, atd. V tomto ohledu je sídliště Písečná ukázkou nadprůměrné kvality urbanistického řešení autorského kolektivu architektů z mnoha hledisek - zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, zasazení do pohledově exponovaného panoramatu severní části Prahy, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Zde je nutné uvést, že proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. V daném území je vždy nutné posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura, cílový charakter). V lokalitě je vymezen park ve volné zástavbě jako nezastavitelná veřejně přístupná část stavebního bloku.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena opětovná komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření budou vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability, konkrétně budou požadavky na terminologii a legendu regulačních plánů a územních studií odstraněny.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009632

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2585

Podatel | **SVOBODOVÁ MARKÉTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G8M5

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) Nesouhlasím s tím, aby pro naši lokalitu platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střechách navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střechách hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do

plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009633

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2585

Podatel | **SVOBODOVÁ MARKÉTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G8M5

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Námítka č. 4a

- Nesouhlasím s uvedením podlažnosti 12 u našich obytných panelových domů. Požaduji stanovit v územním plánu v textové a výkresové části, takové podmínky, které neumožní jakékoliv navyšování stávající zástavby a také neumožní další zahušťování zástavby na sídlišti novými stavbami bydlení, komerční vybavenosti atd. Požadujeme tedy jasné stanovení podmínek přípustného, nepřípustného a případně podmíněně přípustného využití ploch (resp. tzv. lokalit) ve souladu s ust. Tzn. požaduji striktně uvést na krycím listu lokality Písečná (nikoliv chybně nazvané Šutka) a dále ve všech výkresech Metropolitního plánu, u všech panelových domů sídliště správný počet podlažnosti, dle skutečného stavu, tj. 7 nadzemních podlaží, nikoliv nepravdivý údaj o 12 podlažích (tj. Spodlažní převýšení oproti skutečnému stavu).

Odůvodnění

Údaj o 12 podlažích je nepravdivý. Na tuto skutečnost byl již upozorňováno podáním připomínky k návrhu metropolitního plánu ke společnému jednání a nebyla dosud provedena oprava. Zpracovatelé Metropolitního plánu nemají dostatek znalostí o Praze, nebo se snad jedná o záměr vmísit do výrokové částí nepravdivé údaje se záměrem navyšování zástavby v atraktivní lokalitě Tróji? Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 7 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Jakákoliv nástavba na

panelových domech zde nikdy nebyla ani uvažována, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). (Pozn. Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.) K této věci informuji pořizovatele územního plánu, že v této věci probíhá soudní spor ohledně vydání územního rozhodnutí k výstavbě na místě bývalých jeslí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je stanovena v souladu se zněním čl. 98, v území se jedná o rozmezí podlažnosti 12, tj. 7-12 RNP.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmazí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území ve stávajícím ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se stávajícím ÚP.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmazí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

Platný ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami)

obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Ve stabilizovaném území návrh MPP nestanovuje míru využití území k zastavění méně konkrétně než ÚP SÚ. Ve zmíněných ustanoveních ÚP SÚ stanovuje, že stabilizovaným územím se rozumí území, v němž územní plán nepředpokládá výrazný rozvoj. Návrh MPP obsahuje obdobnou definici v čl. 70, pouze formulovanou jinými slovy bližšími ostatním regulativům MPP. Dále ÚP SÚ stanovuje, že za přípustné se považuje řešení v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a jako podklad pro rozhodování o struktuře a výšce zástavby odkazuje na ÚAP. Návrh MPP de facto obdobně stanovuje, že míra využití území se odvozuje podle stávající zástavby. Výškovou regulaci navíc návrh MPP stanovuje přímo závaznými regulativy v rámci vlastní regulace, nikoli pouze přihlédnutím k nezávažným ÚAP. Taktéž je tomu z hlediska stanovení požadavku na strukturu která je určena přímo v závazných regulativech MPP, nikoli pouze přihlédnutím k nezávažným ÚAP.

Kromě toho je návrhem MPP vymezena základní síť veřejných prostranství a případně další omezující podmínky pro zastavění území, kterou ÚP SÚ v takové podrobnosti vůbec nereguluje. V této souvislosti lze z hlediska ochrany stabilizovaného území zmínit i nový nástroj návrhu MPP, kterým je regulativ parku ve volné zástavbě, který ÚP SÚ vůbec neobsahuje, a který upřesňuje a chrání charakter stabilizovaného území na sídlištích - v modernistických strukturách. Obdobně je tomu ve stabilizovaném území s regulativem zahrad, který výslovně požaduje zachování podílu zahrad, což je opět regulativ, který ÚP SÚ nestanovuje.

U záměrů bude proto v rámci posuzování souladu s MPP posuzován soulad se stanoveným typem struktury, výškovou regulací a dalšími

vymezenými strukturálními regulativy a regulativy způsobu využití, nadto pak ještě soulad s popisem cílového charakteru lokality. Stanovení míry využití území pomocí výškové regulace, regulace veřejných prostranství, charakteru zástavby a přizpůsobením okolní zástavbě je běžnou formou regulace míry využití ve stabilizovaném území v rámci územního plánování v ČR i v zahraničí a bylo vyhodnoceno jako účelné a vyvážené z hlediska vážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel na základě výše uvedeného konstatuje, že obavy ohledně přílišného rozvolnění či benevolence rozhodování ve stabilizovaném území, jakož i údajná nejednoznačnost rozhodování ve stabilizovaném území, nejsou oprávněné, neboť je zcela bez pochyby, dle výše uvedeného, že návrh MPP závazně reguluje a chrání stabilizované území výrazně více (přísněji) než ÚP SÚ.

Z důvodu větší jednoznačnosti však budou na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. i na základě tohoto požadavku, regulativy stabilizovaného území (a malých rozvojových ploch) upraveny a zpřesněny tak, že bude doplněno odvozování regulativů při posuzování zastavitelnosti z bezprostředního okolí a z územní studie, která slouží jako odborný podklad pro rozhodování v území.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že návrh MPP odstavcem 3 čl. 74 není v rozporu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, neboť návrh MPP nevymezuje a neobsahuje uliční ani stavební čáry (taková podrobnost by příslušela regulačnímu plánu). Ustanovení pouze deklaruje, že zastavitelnost budovami se určuje až v rámci vymezení uličních a stavebních čár, což není úkolem územního plánu, ale probíhá v rámci následných řízení, např. při projednání územní studie či samotném řízení o povolení záměru.

Námítka

ID 3009634

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2585

Podatel | **SVOBODOVÁ MARKÉTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G8M5

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**Námítka č. 4b - Nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Nesouhlasím se zákresem výškového uspořádání ve výkresu S03 Výšková regulace, kde cca v prostoru bývalých jeslí uvedena výška 12 podlaží (je zde 2podlažní budova) a v prostoru u našich domů 2-4 podlaží) naše panelové domy jsou 7podlažní). Požaduji uvést pravdivé údaje. Nesouhlasím, aby na nezastavěných plochách na našem sídlišti byla uvedena nepravdivá podlažnost. Požaduji, aby v tomto výkresu byl doplněný podklad katastrální mapy s čitelným vyznačením pozemků. Účelové grafické zjednodušení je matoucí a neumožňuje jednoduchou orientaci ve výkrese. Požaduji, aby veškerá výkresová dokumentace územního plánu obsahovala pravdivé údaje, nikoliv nepravdivé a nepřesné, které zavdávají k účelnému zneužití podmínek v rozporu s ochranou veřejných zájmů jmenovaných v tomto listu.

Odůvodnění

Údaj o 12 podlažích je nepravdivý. Na tuto skutečnost byl již upozorňováno podáním připomínky k návrhu metropolitního plánu ke společnému jednání a nebyla dosud provedena oprava. Zpracovatelé Metropolitního plánu nemají dostatek znalostí o Praze, nebo se snad jedná o záměr vmísit do výrokové částí nepravdivé údaje se záměrem navyšování zástavby v atraktivní lokalitě Tróji? Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 7 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena

takováto naprosto neadekvátní výška. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani uvažována, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). (Pozn. Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.) K této věci informuji pořizovatele územního plánu, že v této věci probíhá soudní spor ohledně vydání územního rozhodnutí k výstavbě na místě bývalých jeslí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství. Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Námítka

ID 3009650

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2585

Podatel | **SVOBODOVÁ MARKÉTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G8M5

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Námítka č. 5

Požaduji zpracování Metropolitního plánu tak, aby tento veřejný právní dokument zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro celé území Prahy.

Požaduji, aby tento dokument zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu 510. Odůvodnění připomínky a další detailní požadavky viz. níže v textu.

Odůvodnění

- Následující ustanovení vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, ke Stavebnímu zákonu nejsou Metropolitním plánem naplněny, viz. *Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. - Náležitosti obsahu územního plánu, I. Obsah a struktura územního plánu, (1) Textová část územního plánu obsahuje:*

b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Metropolitní plán nezajišťuje ochranu urbanistických a civilizačních hodnot ve smyslu ve smyslu ust. §18 odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ke kterým v našem případě jistě patří na svoji dobu kultivovaná bytová výstavba zdejšího sídliště (takovými hodnotami ÚAP HLMP 2016, zpracované IPRem nezabývají. Problematika výstavby sídlišť je dnes, v době s odstupem cca 50. let od počátku jejich výstavby u nás, jinak nahlížena i širší odbornou veřejností než tomu bylo doposud. Sídlíště Písečná je kvalitním urbanistickým celkem. Dokladem toho je mj. dosavadní funkčnost tohoto urbanistického celku, který slouží svému využití, tak

jak byl navržen. Podotýkáme, že odborný názor na architektonicko-urbanistické hodnoty dříve plošně odsuzovaných sídlišť se vyvíjí, dokladem toho je např. výzkumný a výstavní projekt „Paneláci“ financovaný z prostředků Ministerstva kultury ČR v rámci programu aplikovaného výzkumu a vývoje národní a kulturní identity (NAKI) Ministerstva kultury ČR.

Stávající vymezení podmínek pro tuto lokalitu rozhodně nezajišťuje její stabilizaci. V textu listu 510 je uvedeno: „CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality a zlepšení prostupnosti skrz park K Sadu.“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití. Požadují stanovit jako nepřípustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd. Odůvodnění připomínky.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009659

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2585

Podatel | **SVOBODOVÁ MARKÉTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G8M5

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

Námítka č. 7

Požaduji, aby se Metropolitní plán stanovil rovněž ochranu pohledových vazeb z centra PPR a horizontu vyvýšení celé severní části města, pozn. nikoliv pouze Trojských svahů. Požaduji, aby bylo zamezeno umístování dalších výškově neadekvátních staveb, které by narušily pohledy na pohledově exponovaný severní horizont města, tj. Metropolitním plánem uváděné např. 12podlažní objekty na našem sídlišti Písečná.

Současná zástavba sídliště Písečná je viditelná z dálkových pohledů, je patrné že domy vidět v dálkovém pohledu s pravidelnými odstupy mezi sebou, umístěním dalších staveb mezi stávající domy by došlo k vytvoření „monobloku“ na tomto pohledově exponovaném svahu, který by se nesourodě vyjímal v pohledech na zdejší okolí.

Odůvodnění

Navýšení zástavby je navrhované např. na sídlišti Bohnice, kde je převažuje max. výšková hladina cca 12 np uvádí Metropolitní plán na několika místech podlažnost 21; dále sídliště Na Šutce při hranici ochranného pásma PPR, kde je max. výšková hladina 7np uvádí Metropolitní plán 12podlaží; na sídlišti Ďáblice, kde je cca maximálně 14 podlažní zástavba Metropolitní plán uvádí 21. Jedná se přitom o místa ve stávající sídlištní zástavbě, která jsou však viditelná z řady význačných lokalit historického centra PPR (z Petřína, od Národního muzea, z Letně, z Památníku Vítkov, od holešovického výstaviště...). Nesouhlasíme s takovýmto navýšováním zástavby na Praze 8, také z důvodu generování další dopravní zátěže a zhoršení životního prostředí další hlukovou zátěží a emisemi. U uvedených lokalit se jedná o již tak přetížené komunikace Čimická a navazující Střelnická.

Uvádím, že o tomto problému posouzení výstavby na severním horizontu města v souvislosti plánovaným projektem bytové výstavby

na sídlišti Písečná jsme v říjnu roku 2014 jsme podávali na IPR hl. m. Prahy, členům Gremiální rady žádost o posouzení projektů objemově rozsáhlé zástavby, která se nachází při hranici ochranného pásma pražské památkové rezervace (OP PPR), v oblasti míst krajinného rázu, je viditelná z území rezervace i památkového ochranného pásma. Jedná se o území, které lze souvisle vnímat z historického jádra města. Tyto skutečnosti dokládá také příloha k tehdejší ÚAP hl. m. Prahy - Pohledový horizont Památkové rezervace v hlavním městě Praze. Na naši žádost o posouzení týmem nezávislých předních odborníků jsme však obdrželi za předchozího vedení IPRu zamítavou odpověď, viz .dopis č. j. IPR 13578/15.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je stanovena v souladu se zněním čl. 98, v území se jedná o rozmezí podlažnosti 12, tj. 7-12 RNP. Panoramata a veduty jsou zpracovány v Příloze č. 1 textové části.

Návrh MPP dostatečným způsobem prověřuje vymezení míst s potenciálem pro doplnění výškových dominant. Pro zajištění ochrany výškové kompozice města stanovuje MPP povinná panoramata a veduty k ochraně a definuje podmínky pro jejich doplňování. Všechny budovy s počtem nadzemních podlaží vycházejícím z definované hladiny věží, výrazné horizontály a další potenciálně významné zásahy do obrazu města je nutné posoudit, pravidla pro toto posouzení jsou dána zněním čl. 101 textové části. Pro posuzování souladu výšky budovy s Metropolitním plánem platí, že záměr změny v území musí splnit tři kumulativní podmínky - musí odpovídat výškové regulaci a jejím pravidlům, nesmí představovat nepovolený zásah do žádné sledované veduty a musí splnit minimální regulovaný počet podlaží, je-li v dané ploše předepsán. Článek 101 stanoví, že všechny budovy zasahující do obrazu města (budovy dle hladiny věží, výrazné horizontály apod.) se vždy posuzují na výkresu regulace a na panoramatických fotografiích dle článků 104 a 105 textové části. Dále podrobněji viz příloha P.176 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009662

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2585

Podatel | **SVOBODOVÁ MARKÉTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G8M5

Lokalita | 115, 209, 511, 508, 114, 113

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

Námítka č. 8

Nesouhlasím s vymezením veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910-622/-/6 Tramvajová trať Kobylisy - Bohnice.

Požaduji tento návrh této nové trati zcela vyloučit. Odůvodnění námítky - (viz podání připomínky k návrhu metropolitního plánu ke společnému jednání) Umístění tramvajové trati v ulici Čimická by si vyžádalo redukci dopravních pruhů pro automobilovou dopravu a tím by přispělo pouze k tvoření zácpy. Již v současnosti je tato komunikace, zejména směrem ke křižovatce u metra Kobylisy v dopravní špičce přetížená. Tramvajová doprava by v území podél našeho sídliště představovala pouze generování zátěže hlukem a vibracemi. Tramvajová trať také představuje větší bezpečnostní riziko při přecházení, v blízkosti se nacházejí školská zařízení a pochybují se zde děti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Tramvajová trať je vymezena v souladu s nadřazenou dokumentací, Metropolitní plán koridor pouze zpřesňuje. Tato tramvajová trať je zcela zásadním návrhovým prvkem veřejné dopravy v Praze, součást severní tramvajové tangenty. Cílem je zlepšit nevyhovující dopravní obsluhu sídliště Bohnice a nahradit neekologické autobusy.

Námitka

ID 3009636

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2586

Podatel | **JIRÁSKO JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FN6

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námitku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009637

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2587

Podatel | **Nová Hanspaulka s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FTC

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézá několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009615

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2588

Podatel | **KOLÍBAL STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FKL

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009638

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2588

Podatel | **KOLÍBAL STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FKL

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (sukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009617

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2589

Podatel | **VORÁČKOVÁ POKORNÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09V7L6R

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva

Podatel námítky je vlastníkem pozemků pare. č. 2366/1 o výměře 15818 m² - orná půda, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 2566, pro k.ú. Lipence, obec Praha, u Katastrálního úřadu Praha Parc. 2366/1

2. Vymezení území dotčeného námitkou Dotčený pozemek se nachází v Lipencích v Praze 5, na hranici zastavěného území.

3. Námítka Podatel namítá vyřazení části pozemku z územní rezervy pro OB-A

Odůvodnění

1. Odůvodnění

a. V současném platném Územním plánu je pozemek z části veden jako územní rezerva pro OB-A - území čistě obytné. Na základě této situace a na základě přístupu z městského pozemku (viz. výřez níže), již podnikáme kroky, vedoucí ke změně územního plánu z rezervy na OB-A. Vyřazení této rezervy v návrhu Metropolitního plánu dojde k radikálnímu snížení hodnoty a využitelnosti pozemků.

Na základě výše uvedeného Podatel žádá, aby v novém Metropolitním plánu byla část pozemku vedená v územní rezervě změněna z Nezastavitelné zelené na Zastavitelnou rozvojovou plochu s výškovým omezením 2 podlaží. Tím bude zachována možnost zástavby pozemku, jako dle současně platného UP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Na dotčeném pozemku se nachází prvek ÚSES, který je vymezen dle plánu ÚSES. Jednalo by se o zábor ZPF. Právní kontinuita s ÚP SÚ - NL/OB-A a ZMK s CSZ. Z územní rezervy nevyplývají právní nároky na její využití.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné

a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníku pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů,

respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009639

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2590

Podatel | **GOCA KAMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FV2

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009620

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2591

Podatel | **HRDLIČKOVÁ DARINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FU7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009640

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2591

Podatel | **HRDLIČKOVÁ DARINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FU7

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009621

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2592

Podatel | **KERBACHOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097POTT

Lokalita | 406, 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

- pozemek dotčený námitkou podle katastru nemovitostí a katastrální území - číslo parcely 2264/62, k.ú. Lipence
- číslo listu vlastnictví podle katastru nemovitostí 1656, k.ú. Lipence
- vymezení území dotčeného námitkou Pozemek č. pare. 2264/62, k.ú. Lipence o výměře 7823 m²

Dotčení Metropolitním plánem:

Metropolitní plán ruší územní rezervu bez jakékoli náhrady, pozemek se tedy stane nezastavitelným pozemkem.

Odůvodnění**Odůvodnění námítky:**

Jedná se o zcela bezdůvodné omezení vlastnických práv a porušení Listiny základních práv a svobod. Ustanovení článku 11 odst. 1 Listiny zaručuje každému právo vlastnit majetek a přiznává vlastnickému právu všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu. K omezení sice dojít může, avšak nesmí být vlastnické právo takto omezeno ve větší než přiměřené míře, což se zde děje, neboť se jedná o evidentní finanční znehodnocení pozemku. Metropolitní plán znemožní budoucí využití mého pozemku jako případně stavebního. Dále se jedná o zjevnou diskriminaci, když některé lokality v okolí jsou ponechány jako v budoucnu připadající v úvahu k zastavění, zatímco pozemek č. pare. 2264/61, k.ú. Lipence je z této možnosti vyňat. Navrhuji tedy ponechání pozemku v územní rezervě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - plocha OP/OB-A a OP/ZMK. Z územní rezervy nevyplyvají žádné nároky na toto využití. Nebyla prokázána potřeba pro vymezení nových zastavitelných ploch v této oblasti, která je špatně napojená a navíc na zemědělské půdě.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města,

pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009623

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2593

Podatel | **URBANOVÁ ZDEŇKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979G06

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009641

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2593

Podatel | **URBANOVÁ ZDEŇKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979G06

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námitku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézá několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009625

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2594

Podatel | **ŠUSTKOVÁ SIMONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979K8A

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 3 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009642

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2594

Podatel | **ŠUSTKOVÁ SIMONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979K8A

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námitku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009629

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2595

Podatel | **MBMS, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UJ1F

Lokalita | 937

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podatel jako vlastník dotčený návrhem územně plánovací dokumentace tímto podává ve stanovené lhůtě k návrhu MPP své, níže uvedené

námítky dle § 52 odst. 3 stavebního zákona

I. Obsah námítky

Dotčený pozemek parc. č.: 312/50 (dále jen „Pozemek“)

Vlastníkem Pozemku je obchodní společnost MBMS, a.s., IČO: 256 68 498, se sídlem Karla Engliše 3221/2, 150 00 Praha – Smíchov, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5368 (dále jen „Vlastník“).

Prostudováním návrhu územního plánu pro hlavní město Prahu (dále jen „Metropolitní plán“) bylo Vlastníkem zjištěno, že Pozemek je v Metropolitním plánu označen jako nezastavitelná plocha.

Vlastník proto vznáší k Metropolitnímu plánu připomínku a navrhuje, aby transformační a rozvojová plocha s obytným využitím 413/273/2021 byla rozšířena rovněž i na tento Pozemek. Důvodem pro návrh Vlastníka, aby došlo k rozšíření transformační a rozvojové plochy 413/273/2021 na Pozemku, je jeho ideální poloha pro novou obytnou zástavbu, což by přispělo k celkovému rozvoji městské části Praha – Benice a došlo by k logickému a plynulému rozšíření stávající zástavby v rámci Městské části Praha – Benice.

Ideální polohu pro novou zástavbu odůvodňuje Vlastník následujícími skutečnostmi:

- logické a plynulé navázání na stávající zástavbu v Městské části Praha – Benice,

- vybudovaná infrastruktura v okolí Pozemku a s tím související snadné připojení na pozemní komunikaci a sítě,
- zachování krajinného rázu okolního prostředí.

Změna využitelnosti Pozemku by umožnila realizovat na této ploše novou zástavbu, čímž by došlo k vytvoření nových bytových prostor. Vlastník si dovoluje připomenout, že v současné době se hlavní město Praha potýká s výrazným nedostatkem bytových prostor, a Metropolitní plán by tak měl směřovat k podstatnému snížení propasti mezi nabídkou a poptávkou po bytových prostorách na území hlavního města Prahy. Tím Vlastník nemyslí, aby byla umožněna zástavba na jakékoliv volné ploše nacházející se na území hlavního města Prahy, ale aby zástavba byla umožněna především tam, kde dojde k logickému rozšíření již zastavěné části a nebude nikterak zasaženo do krajinného rázu daného prostředí. Přesně takovým případem je pak lokalita, ve které se Pozemky nachází.

Vlastník je ochoten při případné realizaci zástavby spolupracovat s Městkou částí Praha – Benice a dle aktuální potřeby vybudovat na části plochy Pozemku zařízení, která by přispěla ke sportovnímu, kulturnímu či jinému společenskému rozvoji této městské části. Změna využitelnosti Pozemku by tak nebyla pouze ku prospěchu osob poptávajících bytové prostory na území hlavního města Prahy, ale přinesla by pozitivní efekt rovněž pro současné obyvatele této městské části.

Vlastník si dovoluje připomenout, že v nedávné minulosti byl již v bezprostřední blízkosti Pozemku realizován developerský projekt obchodní společností JICHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s. Byla-li tedy již v minulosti umožněna v bezprostřední blízkosti Pozemku realizace nové zástavby, bylo by zcela v rozporu se zásadou rovnosti právních subjektů, aby při zcela totožných okolnostech bylo jednomu právnímu subjektu umožněno rozvíjet svoji činnosti a druhému nikoliv.

S ohledem na výše uvedené Vlastník navrhuje, aby transformační a rozvojová plocha 413/273/2021 byla rozšířena i na pozemek parc. č. 312/50, katastrální území Benice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV. č. 434, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Přílohy:

- Údaje z katastru nemovitostí

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

ZPF I. třídy ochrany, kde je v případě předpokládaného záboru ZPF nutno navíc prokázat veřejný zájem převažující nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Tento veřejný zájem nebyl prokázán. Připomínkováná plocha nenavazuje na zastavitelné území, přirozenou hranicí Benic je stávající i navržené elektrické vedení. Požadovaná plocha by kvůli němu byla oddělena od stávající zástavby.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty

v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3014608

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2595

Podatel | **MBMS, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2VZQH

Lokalita | 138

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**I.****ÚVOD**

1. V současné době platí na území hlavního města Prahy („HMP“) územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy („Územní plán“). Dne 7. 6. 2012 schválilo zastupitelstvo HMP pořizování nového územního plánu tzv. metropolitní plán („MPP“).

2. Dne 26. 4. 2022 byla zveřejněna příslušná dokumentace k návrhu MPP a lze k němu do dne 30. 6. 2022 uplatňovat stanoviska, připomínky a námítky.

3. Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 1245, 1246/1, 1246/2, 1247, 1248, 1249, 1252, 1265/1, 1265/4, 1266, 1307/21, 1307/27, vše v katastrálním území Michle („Pozemky“). Na Pozemcích má Podatel dlouhodobý záměr vystavět bytový komplex – 3 bytové domy o 8 až 10 podlažích („Záměr“).

4. Dle návrhu MPP se Pozemky nachází v lokalitě 138 Michle. Jedná se o lokalitu stabilizovanou s funkčním využitím „O – zastavitelná obytná“, ve které je dle čl. 63 návrhu MPP přípustné provádět změny v území (včetně umístování budov a jiných staveb) mj. pro bydlení. Bližší pravidla pro stanovení výšky (resp. podlažnosti) umístované stavby jsou v MPP stanovena v čl. 98 návrhu MPP.

5. Na většině Pozemků (s výjimkou pozemků parc. č. 1265/1, 1265/4, 1266, 1307/21 a 1307/27, vše v k.ú. Michle), ačkoli se nachází v zastavitelné obytné lokalitě, je však dle 001 Koordinačního výkresu MPP vymezena nezastavitelná přírodní lokalita, resp. plocha nestavebního bloku městská parková plocha zahradní.

6. Zároveň je na Pozemcích vymezen zábor pro dopravní infrastrukturu, 910-622/-/3 dopravní tramvajová trať Budějovická – Vyskočilova – Michle (U Plynárny) a 910-640/-/102 propojení přes Michelské nádraží podél Botiče („zábor pro tramvajovou trať“) a návrh významné cyklotrasy Michle 650/-/113 („návrh cyklostezky“). Takovýmto vymezením Pozemků v návrhu MPP dojde ke zmaření letitého očekávání podatele na budoucí možnost využití svých Pozemků pro realizaci Záměru, který opakovaně prezentoval i Městské části Prahy 4 a Magistrátem hl. m. Prahy (viz

jednání o rozvoji území ve variantách Ohradní ÚS), kde zastavěná plocha nových objektů v podstatě korespondovala s plochou stávajících objektů na Pozemcích, jen je smysluplněji rozmísťovala a navrhovala vyšší podlažnost. Stejně tak ale přijetím návrhu MPP ve stávajícím znění dojde ke znemožnění využití zpevněných ploch a objektů nacházejících se na Pozemcích do budoucna k případné podnikatelské činnosti podatele.

7. Podatel je přesvědčen, že vymezení Pozemků jako nezastavitelná přírodní lokalita je s ohledem na aktuální stav území zcela nekoncepční, nezohledňující stav území, v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona, zejména požadavkem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, a se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy („Zásady“) apelující na vytváření obytných funkcí v intravilánu města a zabydlování vnitřního města.

8. Návrh MPP je rovněž vnitřně rozporný. Ačkoli totiž funkční vymezení Pozemků v koordinačním výkresu návrhu MPP označuje Pozemky jako nezastavitelné, schéma výškové regulace S03 návrhu MPP na všech Pozemcích stanovuje v souladu s čl. 98 návrhu MPP výškovou regulaci v rozmezí 4 – 6, tj. 2 – 6 RNP.

9. V neposlední řadě návrh MPP mění soukromou areálovou komunikaci využívanou pro dopravní obsluhu nákladních ramp pro skladovací objekt Ohradní 61a na parc. č. 1307/20 na veřejnou účelovou komunikaci, čímž je opět podateli zasahováno do jeho ústavně zaručeného vlastnického práva a hrozí mu tím omezení jeho podnikatelské činnosti na Pozemcích, neboť by danou úpravou MPP byl znemožněn nájezd kamionů k těmto nákladním rampám.

10. S ohledem na výše uvedené podatel jako vlastník Pozemků nesouhlasí s jejich vymezením v návrhu MPP, a proto proti návrhu MPP podává tuto **n á m í t k u**, kterou blíže odůvodňuje níže („Námítka“).

II.

NÁVRH MPP NEREFLEKTUJE AKTUÁLNÍ STAV

11. Pozemky byly dříve zastavitelným územím určeným pro výrobu, což také dokládá územní plán Michle z roku 1986, kde jsou jako nezastavitelné plochy vymezeny pouze Pozemky podél potoku Botič.

12. Tento historický územní plán Michle se odráží i na současné podobě a stavu Pozemků, na kterých se dodnes z velké části nachází panelové odstavné plochy, které slouží jako parkoviště či skladiště. Na Pozemcích se dále nachází torzo skladové haly s betonovým povrchem. Celkově lze aktuální stav území charakterizovat jako špatný s velmi nepropustným územím, které je hojně navštěvováno bezdomovci, kteří v lokalitě zvyšují riziko kriminality.

13. Podatel v minulosti učinil několik pokusů o změnu Územního plánu, která by Pozemky zařadila do zastavitelného území. Jeho žádosti o změnu Územního plánu však nebylo vyhověno s odůvodněním, že „v současné době je vzhledem k přípravě nového územního plánu přijímání změn ÚP zastaveno“.

Důkaz: Vyjádření k žádosti o změnu Územního plánu ze dne 9. 5. 2013

14. Původně předložený návrh MPP z roku 2018 na aktuální stav Pozemků reagoval a vymezil je jako zastavitelné plochy. Nový návrh MPP z roku 2021 neodůvodněně změnil využití Pozemků na nezastavitelné přírodní lokality, a to i v rozporu s podklady IPR, ve kterých jsou zpevněné plochy na Pozemcích výslovně uvedeny.

Důkaz: Vymezení zpevněných ploch v podkladech IPR

15. Na pozemku parc. č. 1246/2 v k.ú. Michle se pak nachází stavba pro výrobu a skladování č.p. 1568, tzv. galvanovna („Stavba“). Podatel podal dne 14. 12. 2020 u Úřadu městské části Praha 4, odbor stavební („stavební úřad“) žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby - přestavby Stavby z galvanovny na administrativní objekt s 6 nadzemními podlažími Toto územní řízení je aktuálně vedené pod sp. zn. P4/716339/20/OST/BAVA („územní řízení“).

Důkaz: Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby

16. Podatel do územního řízení doložil potřebné podklady, mimo jiné a zejména i souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování č. j.: MHMP 1270246/2021, sp. zn.: S-MHMP 1188981/2021 vydané dne 2. 9. 2021 Magistrátem hlavního města Prahy, odborem územního rozvoje („MHMP OÚR“), a to v souladu s § 96b stavebního zákona („Závazné stanovisko“) a všechna ostatní potřebná souhlasná stanoviska dotčených orgánů.

Důkaz: Závazné stanovisko

17. Podatel za účelem možnosti budoucí realizace Záměru zároveň jedná s městskou částí Praha 4 o směně pozemků parc. č. 1250/2, 1251/1 a 1251/2, vše v k.ú. Michle, které jsou ve vlastnictví HMP ve správě městské části Praha 4, vetknuty do Pozemků, čímž brání smysluplnému využití daného území jako celku za pozemky u potoka Botič, o které má zájem odbor životního prostředí MHMP za účelem úpravy břehu jako protipovodňové ochrany.

18. Při vydání MPP jakožto určitého výkonu veřejné moci je nezbytné, aby HMP dbalo základních právních zásad, jako je mj. i zásada legitimního očekávání. Tato zásada totiž hraje významnou roli i v procesu územního plánování, kdy dle rozsudku Nejvyššího správního soudu („NSS“) ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 jsou orgány samospráv v rámci procesu územního plánování povinny přihlédnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.

19. Dle čl. 66 návrhu MPP je hlavním využitím nezastavitelné přírodní lokality ochrana dochovaných přírodních hodnot při současném umožnění přiměřeného rekreačního využití. Daná lokalita má být vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení. Takovéto funkční vymezení Pozemků však absolutně neodpovídá faktickému stavu a stávajícímu využití Pozemků a je proto vymezeno nesprávně. Daným vymezením Pozemků je podstatně zasahováno do plánů podatele na využití jeho Pozemků pro Záměr a podatel je tak návrhem MPP i významně dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu.

20. O jakýchsi „dochovaných přírodních hodnotách“ lze v případě Pozemků hovořit pouze v úzkém pruhu v blízkém okolí potoka Botič, nikoli však na historicky výrobním areálem zatíženém území, ve kterém se pozůstatky výrobního areálu nachází do dnešního dne.

21. Skutečnost, že MPP neodpovídá stávajícímu způsobu využití je patrné také z vymezení záboru zemědělského půdního fondu I. a II. třídy ochrany na pozemcích parc. č. 1245, 1246/1, 1252, 1259/1, 1265/4 a 1265/1. Půda I. a II. třídy ochrany, jakožto bonitně nejceněnější typ, který má nadprůměrnou produkční schopnost, se v řešeném území i s ohledem na jeho průmyslovou historii, v žádném případě nenachází. Je proto zcela neodůvodnitelné funkční vymezení Pozemků jako nezastavitelná přírodní lokalita.

22. Návrh MPP dále bezdůvodně rozšiřuje plochu nestavebního bloku městské parkové plochy zahradní na část pozemku parc. č. 1252 v k.ú. Michle, která se však v Územním plánu nachází v ploše VN nerušící výroby a služeb mimo plochu ZMK zeleň městská a krajinná (viz plocha v návrhu MPP vyznačená červeným kroužkem s křížkem v obrázku č. 4 a 5 níže). Vymezení této části pozemku v návrhu MPP dokládá nezohlednění aktuálního stavu na Pozemcích a představuje

nedůvodný a nezákonný zásah do vlastnického práva podatele. Pokud se pak přihlédne k okolním plochám má podatel za to, že je návrhem MPP oproti vlastníkům okolních pozemků diskriminován, neboť v návrhu MPP jsou na několika plochách (zakroužkované na obrázku níže) stávající plochy Územního plánu ZMK měněny na zastavitelné území s ohledem na reálné stávající využití těchto pozemků, ale na Pozemcích návrh MPP jejich aktuální stav vůbec nezohledňuje (oproti návrhu MPP z roku 2018), naopak na pozemku parc. č. 1252 (vyznačeném X v obrázku níže), ještě zastavitelné území na Pozemcích zmenšuje a nahrazuje městskou parkovou plochou zahradní.

23. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru a musí být v souladu se zásadou proporcionality. Podle rozhodovací praxe správních soudů je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

24. „[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“. Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemků naplněny.

25. Ohledně probíhajícího územního řízení má pak podatel důvodně a oprávněně za to, že lze na základě podané žádosti očekávat vydání kladného územního rozhodnutí. Tento závěr a důvodné očekávání podporuje i souhlasné Závazné stanovisko MHMP OÚR, který v tomto procesu pořizování návrhu MPP vystupuje jako pořizovatel.

26. Délku územního řízení, včetně případných navazujících řízení vedoucích k vydání pravomocného územního rozhodnutí nelze předem jakkoliv předvídat. Podatel se proto důvodně obává, že by MPP mohl účinnosti nabýt dříve, než získá pravomocné územní rozhodnutí, které mu umožní na Pozemku realizovat Stavbu. Pokud by k této situaci skutečně došlo, Stavba by byla již posuzována dle MPP, dle kterého by aktuálně nebylo možné Stavbu čítající 6 nadzemních podlaží realizovat a podateli tak přijetím návrhu MPP hrozí značná škoda a závažný zásah do jeho vlastnického práva. Obdobně by podateli bylo znemožněno dle MPP případně žádat i o změnu územního rozhodnutí.

27. Jelikož je vydání pravomocného územního rozhodnutí ještě za účinnosti stávajícího územního plánu velice nejisté, je pro podatele

vysoce důležité, aby bylo možné Stavbu umístit i dle MPP. Jedině tak bude zachována zásada právní jistoty a legitimního očekávání podatele jako vlastníka Pozemku na možnost využití svého vlastnického práva.

28. Pokud pak jde o stanovenou výškovou regulaci na Pozemcích v rozmezí 4 – 6, tj. 2 – 6 RNP, má podatel za to, že tato neodpovídá charakteru území a jeho optimálnímu využití s ohledem na okolní zástavbu. V dané lokalitě je s ohledem na okolní objemné výrobní objekty vhodná nová výstavba s objekty s vyšší podlažností, ideálně 8 – 10 RNP s vyšší mírou zachování stávající zeleně, která by vyplnila prostor mezi stávající masou výrobních objektů a novými bytovými nebo polyfunkčními objekty.

29. Z výše uvedených důvodů podatel žádá, aby pořizovatel přihlédl ke stávajícímu stavu Pozemků a:

(i) zařadil Pozemky do zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, kde bude v souladu s čl. 98 odst. 3 MPP stanoveno rozmezí podlažnosti 12 7 – 12 RNP, umožňující podateli na jeho Pozemcích realizovat Záměr;

(ii) zúžil navržený územní systém ekologické stability pouze na území v úzkém pruhu v blízkém okolí potoka Botič;

(iii) upustil od vymezení veřejné účelové komunikace bránící dopravní obsluze nákladových ramp podatele; a

(iv) z vymezení záboru zemědělského půdního fondu I. a II. třídy ochrany vyjmul pozemky parc. č. 1245, 1246/1, 1252, 1259/1, 1265/4 a 1265/1, vše v k.ú. Michle, neboť stav těchto pozemků v žádném případě neodpovídá vymezení I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

III.

NÁVRH ZÁBORU PRO TRAMVAJOVOU TRATĚ A NÁVRH CYKLOSTEZKY JSOU NEZÁKONNÉ PRO JEJICH NEPŘIMĚŘENOST

30. Podatel také zásadně nesouhlasí s tím, aby na Pozemcích (tedy pozemcích ve vlastnictví podatele) došlo k vymezení záboru pro tramvajovou trať a návrhu cyklostezky a souvisejících ochranných pásem a plochy veřejných prostranství. Podatel v obecné rovině nic nenamítá proti rozšíření veřejné tramvajové dopravy a cyklostezek v hlavním městě Praze, avšak odmítá, aby byly pro toto rozšíření využívány Pozemky, a to zejména za situace, kdy to není nezbytně nutné.

31. Podatel je přesvědčen, že vymezení záboru pro tramvajovou dopravu a návrhu cyklostezky na Pozemcích neobstojí v testu proporcionality, neboť navrhované řešení je nepřiměřené sledovanému cíli.

32. Tuto nepřiměřenost podatel ve vztahu k záboru pro tramvajovou trať spatřuje především v tom, že přímo v sousedství Pozemků se nachází pozemek parc. č. 1244/2 v k.ú. Michle ve vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., na kterém se nachází koleje pro železniční dopravu. Podatel je přitom přesvědčen, že prakticky nic nebrání tomu, aby příslušný zábor pro tramvajovou trať byl umístěn nikoli na Pozemcích ve vlastnictví podatele, ale na pozemcích ve vlastnictví Českých drah a.s., které jsou již tak veřejnou dopravou zatíženy.

33. Podatel si je vědom toho, že v návrhu MPP je předmětný zábor pro tramvajovou trať uveden jako plocha veřejně prospěšné stavby, ve které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit dle stavebního zákona. Vyvlastnit práva k pozemkům nebo stavbám lze přitom v případě, že jsou tyto vymezeny v územně plánovací dokumentaci a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel, podmínkou pro možnost vyvlastnění však je, že daného účelu (zde umístění tramvajové trati) nelze dosáhnout jinak. Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě v ustanovení § 3 odst. 1 výslovně stanoví, že „vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.“ Dle přesvědčení podatele je třeba toto ustanovení vykládat extenzivně tak, že vyvlastnit je možno pouze za situace, kdy sledovaného účelu není možno dosáhnout jiným způsobem. To však v daném případě možno je – umístěním tramvajové trati na pozemcích ve vlastnictví Českých drah, a.s. Podatel je proto přesvědčen, že podmínka nemožnosti jiného řešení by v daném případě splněna nebyla, když tramvajovou trať je možno umístit na pozemku Českých drah, a.s.

34. Umístění tramvajové trati a cyklostezky na Pozemcích má zásadní vliv na dopravní řešení v území, které by mělo podstatný dopad na Záměr, který by realizací těchto staveb dopravní infrastruktury byl podstatně omezen, čímž by opět došlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva podatele.

35. Z uvedených důvodů podatel navrhuje, aby zábor pro železniční trať a návrh cyklostezky byly vymezeny tak, aby nezasahovaly do Pozemků.

IV.

NÁVRH MPP JE V ROZPORU S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

36. Cílem územního plánování je dle § 18 odst. 1 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

37. Dle § 19 odst. 1 stavebního zákona je pak úkolem územního plánování zjišťovat a posuzovat stav území a prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy a rizika.

38. Vymezení Pozemků v návrhu MPP je s výše uvedenými cíli a úkoly územního plánování ve zjevném rozporu, když nepřekoumatelným a neodůvodněným způsobem zahrnuje Pozemky podatele do nezastavitelné přírodní lokality, ač pozemky odpovídající této funkci území se na Pozemcích podatele fakticky nenachází. Z návrhu MPP není jasné, v čem má veřejný zájem na zahrnutí Pozemků do nezastavitelné přírodní lokality převažovat nad zájmem podatele na realizaci jeho Záměru.

39. V navrženém funkčním využití Pozemků je tedy dán zjevný nepoměr mezi veřejnými a soukromými zájmy, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území v souladu s požadavky uvedenými v § 18 stavebního zákona. Na Pozemcích se totiž v žádném případě nenachází žádné přírodní hodnoty, které by měly být ve veřejném zájmu chráněny. Ráz bývalého výrobního areálu naopak vyzývá k využití daných Pozemků k vybudování nové funkční lokality, která neutěšený stav území zkultivuje, umožní jeho využití pro potřeby široké veřejnosti a přinese novou kvalitu využití území z hlediska urbanismu a architektury, včetně důrazu na využití veřejného prostoru ve velmi cenné lokalitě podél potoka Botič. Tím budou naplněny i principy vládou schválené státní Politiky architektury a stavební kultury, jejímž základními cíli jsou zajišťování kvalitnější architektury, hospodárného využívání území a přívětivého veřejného prostoru měst umožňujícího prostupnost a využití pro potřeby lidí.

40. S ohledem na obecný požadavek, aby výsledné funkční a prostorové uspořádání dané územním plánem dosáhlo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využití území, má podatel za to, že schválení návrhu MPP ve stávajícím znění lze považovat za exces v územním plánování a nedodržení zákonných mantinelů, které by mohly představovat důvod pro zrušení územního plánu či jeho části.

41. Návrh MPP na Pozemcích vůbec nezohledňuje soukromé zájmy, nepoměřuje jejich zasažení a v podstatě bez dalšího přistupuje ke znehodnocení Pozemků a nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva podatele bez náhrady, aniž by zohlednil stávající neutišený stav a jeho budoucí možné funkční řešení.

42. Návrh MPP je ve vztahu k Pozemkům také v rozporu se Zásadami. Dle urbanistické koncepce Zásad by mělo na území HMP docházet k vytváření podmínek pro polycentrický rozvoj města a rozvoji významných center s podílem celoměstských funkcí.

43. Zásady rovněž apelují na nezbytnost rozvoje HMP v krajinách, které jsou dnes buď nevhodně využité, nebo opuštěné areály tedy nevyužité, tzv. brownfields. Pozemky podatele svou povahou spadají do kategorie brownfields, jelikož dřívější využití pro výrobu a skladování již pominulo.

44. Požadavek na vymezení Pozemků jako zastavitelných, umožňující podateli realizovat Záměr, je podpořen i jednou z hlavních zásad Pražských stavebních předpisů, a to hospodárného využívání území se zachováním kvality prostředí, kdy „vize kompaktního města krátkých vzdáleností s nízkými nároky na dopravu a technickou infrastrukturu je obecně uznávaným přístupem k plánování měst ve vyspělých zemích již od osmdesátých let minulého století, pro jejíž uplatnění je třeba přehodnotit přístup a využívání území tak, aby se předcházelo jeho plýtvání spojenému se zábořem volné krajiny a poškozováním ekosystémů.“

45. Realizací Záměru by došlo k vytvoření nových bytových jednotek v širším centru Prahy, čímž by se přispělo k pokrytí nedostatkové kapacity bydlení pro obyvatele Prahy, kteří se v důsledku absence bytů v Praze musí stěhovat do okrajových částí Prahy či dokonce za její hranice, což přináší i významný nárůst dopravy mezi novými lokalitami v obcích ve Středočeském kraji a Prahou. Na zabydlování ploch v širším centru Prahy obklopeném bytovou zástavbou, namísto ploch mnohdy tvořících zemědělský půdní fond na okraji Prahy nebo v obcích ve Středočeském kraji, je přitom nepochybně dán významný celospolečenský veřejný zájem a politický i odborný urbanistický konsenzus.

46. To vyplývá i z Programového prohlášení vlády České republiky z ledna 2022, ve kterém je podpora bytové výstavby a zajištění dostupnosti bydlení pro občany uvedena jako jedna z priorit. Programové prohlášení vlády k tomu doslova uvádí: „Nezavíráme oči před problémy, které lidé v naší zemi mají. A bydlení je v poslední době jedním z nich. Přineseme řešení, která pomohou jak vlastnickému, tak nájemnímu bydlení včetně sociálního bydlení. Nejdůležitější je v současné době zásadní zrychlení stavebního řízení.“ Tím samozřejmě není míněno jen stavební řízení ve smyslu

povolování staveb bytů, ale též územní plánování ve smyslu zajištění podmínek pro možnost vůbec bytovou výstavbu ve vhodném území, zejména v intravilánech měst s největším deficitem nabídky bytů, povolovat.

47. Z výše uvedených důvodů je nezastavitelnost Pozemků navržená prostřednictvím MPP v rozporu cíli a úkoly územního plánování, se Zásadami i programovým prohlášením vlády, jelikož nedůvodně omezuje rozvoj bytových kapacit, vznik nových pracovních příležitostí v lokalitě Michle a zakazuje rozvíjet a zastavět území, které je k danému účelu s ohledem na jeho současný stav prázdného a nevyužitého bývalého výrobního areálu více než vhodné. Takový návrh MPP je proto nezákonný.

V.

SHRNUTÍ A NÁVRH

48. S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že přijetím MPP v současné podobě by bylo znemožněno podateli realizovat Záměr.

49. Navzdory vymezení Pozemků jako nezastavitelných i v současném Územním plánu, má podatel za to, že Pozemky rozhodně neodpovídají vymezení nezastavitelné přírodní lokality, protože z velké části již skutečně zastavěny jsou. Nadto je území neudržované a ve velmi špatném stavu, kdy se kvůli panelovým odstavným plochám jedná o nepropustné zabetonované území, nikoliv zemědělský půdní fond vysoce chráněné kategorie.

50. Z hlediska územního plánování je podstatné, aby bylo primárně zastavováno vnitřní území HMP, než aby byla pro rodinné bydlení zabírána orná půda na jeho okrajích, která má skutečně funkci zemědělského půdního fondu a kde nemovitosti ani nemají, vzhledem k vymezení okraje města, ani dostatečné občanské vybavení.

51. Záměr podatele by výrazně přispěl k optimálnímu využití Pozemků s ohledem na udržitelný rozvoj, zachování přírodních zdrojů, okolní zástavbu a zastavování vnitřního území HMP tím, že by

(i) umístil 3 nové 8-10 podlažní budovy, které by mimo jiné obsahovaly také byty vhodné pro bydlení, jejichž důležitost je evidentní ze současné situace trhu s bydlením, kdy se aktuální nabídka bytových kapacit nejeví jako dostatečná požadované poptávce;

(ii) zrevitalizoval celé území a primárně tak šetřil využití území, protože přírodní ráz krajiny by zůstal do značné míry zachován

díky tomu, že by stavby byly situovány do výšky 8 – 10 podlaží, nikoliv do šířky;

(iii) tím také dosáhl i vyšší propustnosti území;

(iv) zajistil občanskou vybavenost v parametrech objektů, protože by mimo byty obsahoval i obchody, zdravotnickou ordinaci, mateřskou školu, aj.;

(v) vytvořil dětské hřiště a udržovaný park v okolí nových staveb;

(vi) měl potenciál (v případě požadavku městské části) umožnit využít část Pozemků protramvajovou trať a cyklostezku tak, jak již bylo řešeno v zásadách územního rozvoje; a

(vii) v neposlední řadě by (v případě požadavku městské části) umožnil využít i část Pozemků pro účelovou komunikaci, která by spojovala ulice Ohradní s komunikacemi přes potok Botič.

52. Podatel tak žádá, aby byly Pozemky zařazeny do zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, tak, aby mu bylo umožněno realizovat Záměr a zároveň, aby byla na Pozemcích stanovena rozmezí podlažnosti 12 7 - 12 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 MPP. Dále podatel žádá, aby návrh MPP zohlednil skutečný stav v území a územní systém ekologické stability vymezil pouze v bezprostřední blízkosti potoku Botič, stejně jako vyjmul pozemky parc. č. 1245, 1246/1, 1252, 1259/1, 1265/4 a 1265/1 ze záboru zemědělského půdního fondu I. a II. třídy ochrany. V neposlední řadě pak podatel žádá o vyřazení navržené veřejné účelové komunikace, která by podatel podstatně omezila možnost užívat sklady nacházejících se na jeho Pozemcích, stejně jako o vymezení záboru pro tramvajovou trať a návrhu cyklostezky tak, aby nezasahovaly do Pozemků.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V souladu se zněním čl. 18 textové části platí, že výšková regulace je stanovena pro zastavitelné území a uplatňuje se pouze nad stavebními bloky.

ÚSES je v rámci dotčeného území vymezen v souladu s Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021) v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ. Koridor VPS návrhového prvku dopravní infrastruktury 622/-/3 Tramvajová trať Budějovická – Vyskočilova – Michle je vymezen v příslušné šířce z důvody flexibility pro upřesnění konkrétního uspořádání uličních prostranství.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizování územně plánovací dokumentace je dlouhodobý a dynamický proces, který se vyznačuje tím, že v jeho průběhu dochází v různých fázích k různým úpravám a návrhům řešení. Judikatura správních soudů potvrdila, že se nelze dovolávat řešení obsaženého v některém z průběžných verzí návrhu projednávaných v rámci procesu pořizování nového územního plánu. Tím spíše se nelze dovolávat řešení, která byla obsažena v pracovních či neoficiálních podkladech, které ani nebyly předmětem společného jednání, veřejného projednání či opakovaného veřejného projednání a slouží pouze k přípravě verzí MPP, jež jsou či byly právně relevantní a podatel měl možnost vůči nim uplatnit své výhrady. Dále podrobněji viz příloha P.136 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy. Starší ÚPD odrážely dřívější situaci a nelze je považovat za rozhodující pro současné plánování. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel. Automatické přebírání využití z dříve platných ÚPD by bylo s těmito cíli a úkoly v rozporu a znamenalo by narušení koncepce rozvoje. Funkční využití navržené

v MPP odpovídá aktuální strategii rozvoje hl. m. Prahy, jejím potřebám a prioritám, principům udržitelného rozvoje a veřejnému zájmu. Nelze jej automaticky přebírat z ÚPD platných v minulosti, ani nelze vyvozovat individuální právní nárok na zachování konkrétního historického využití. Dále podrobněji viz příloha P.137 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni

řídít se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Požadavek byl komplexně prověřen, na základě čehož lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Budou učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu ÚP SÚ a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude doplněna možnost podmínečně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části budou upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

I na základě tohoto požadavku a jeho následného prověření ve smyslu právní kontinuity budou upraveny regulativy rekreační vybavenosti (sportu) s ohledem právě na právní kontinuitu. Dojde k rozšíření možností umisťovat se sportem související záměry, přičemž jejich maximální výměra bude procentuálně omezena.

Na základě tohoto požadavku bude do dále návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Tento regulativ bude do návrhu MPP doplněn na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, konkrétně na základě požadavků, které namítají, že návrh

MPP nepřiměřeně zasahuje do právní jistoty stavebníků. Smyslem tohoto regulativu bude zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj. Ochrana legitimního očekávání, důvěry v právní regulaci a dobré víry je součástí základních principů materiálního právního státu, jak vyplývá z konstantní judikatury Ústavního soudu (nálezy sp. zn. Pl. ÚS 21/96, sp. zn. Pl. ÚS 2/02, sp. zn. I.ÚS 642/03, sp. zn. Pl. ÚS 9/07, sp. zn. Pl. ÚS 12/14 a další). S ohledem na značnou časovou náročnost a finanční náklady stavební přípravy záměrů, velikost Prahy, počet dotčených vlastníků, investorů a stavebníků a množství rozpracovaných projektů, je nezbytné zajistit potřebnou právní jistotu pro subjekty, které již dlouhodobě připravují své projekty, resp. ty které svou projektovou přípravu již dokončili a podali žádost o příslušné povolení jejich záměru podle stavebního zákona, ale řízení před stavebním úřadem dosud k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu – z důvodů obvykle nezávislých na jejich vůli a iniciativě – nebylo dokončeno.

Námitka

ID 3009643

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2596

Podatel | **ČERMÁK KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979IY2

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námitku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézá několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009676

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2597

Podatel | **SEDLÁČEK OTAKAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU49P

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby – viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námitka

ID 3009668

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2597

Podatel | **SEDLÁČEK OTAKAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU49P

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1. Námitka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP**

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde

masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků

se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009669

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2597

Podatel | **SEDLÁČEK OTAKAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09QU49P

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**1. Námítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.**

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit

srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelnými. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní,

zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009670

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2597

Podatel | **SEDLÁČEK OTAKAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU49P

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

1. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně -plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009671

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2597

Podatel | **SEDLÁČEK OTAKAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU49P

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**1. Námítka nepřípustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.**

Při pořizování MPP došlo k nepřípustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námítkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009672

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2597

Podatel | **SEDLÁČEK OTAKAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU49P

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**1. Námitka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.**

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelně, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3009673

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2597

Podatel | **SEDLÁČEK OTAKAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU49P

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**1. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.**

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)" a „zahradní město (06)"), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správních úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3009674

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2597

Podatel | **SEDLÁČEK OTAKAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU49P

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření**1. Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků.**

Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vyzorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009675

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2597

Podatel | **SEDLÁČEK OTAKAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU49P

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009644

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2598

Podatel | **ČECHUROVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979IZX

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námitku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009664

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2599

Podatel | **CHLÁDKOVÁ VĚRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979F3Y

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námitku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (sukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009665

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2600

Podatel | **NEUBAUEROVÁ MILENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979J36

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námitku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009667

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2601

Podatel | **Ústav makromolekulární chemie AV ČR, v. v. i.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N9P1Q

Lokalita | 515

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)****Typ a předmět připomínky Námítka - proti změně zařazení nezastavěných pozemků připomínajícího z plochy stavebního bloku****do plochy nestavebního bloku typu městská parková plocha - lokální park**

Vymezení území dotčeného námitkou: Lokalita 515/Sídlíště Petřiny

Vymezení nemovitostí připomínajícího dotčených námitkou:
Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví LV 372, k. ú. Břevnov [729582], obec Praha**Co je navrhováno: začlenění nezastavěných pozemků připomínajícího do plochy stavebního bloku, typ „Stavební blok, stávající stavba v městském parku nebo v samotě“, resp. typ „Park ve volné zástavbě“****Odůvodnění**

Odůvodnění

Návrh zařazuje všechny pozemky připomínajícího (mimo zastavěné plochy pozemku parc. č. 3183/2 pod budovou č. p. 1888) do nestavebního bloku městského parku, 123/515/3069 Park Heyrovského lokální park. Zařazení pozemků do nestavebního bloku vylučuje případnou budoucí výstavbu pro potřeby žadatele, umožňuje pouze stavby sloužící pro účely parku a zabezpečení návštěvnických služeb. Předchozí verze návrhu řadila nezastavěné pozemky připomínajícího do ploch stavebních bloků. Dosud platný územní

plán určuje způsob využití plochy jako zvláštní komplex občanského využití ostatní ZVO. V tomto případě jde o komplex nadmístního významu s velkou koncentrací funkcí naučných a vzdělávacích, areál určený pro rozvoj nových technologií.

Připomínkující je veřejná výzkumná instituce, jeho hlavní činností je vědecký výzkum v oblastech makromolekulární chemie, organické chemie, makromolekulární fyzikální chemie, makromolekulární fyziky a souvisejících interdisciplinárních oborů. Svou činností přispívá ke zvyšování úrovně poznání a vzdělanosti a k využití výsledků vědeckého výzkumu v praxi. Omezenou část pozemků by v budoucnu mohl využít pro doplňující dílčí rozšíření svého pracoviště, nebo pro podmíněně přípustné využití popsané v platném ÚP pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním využitím, například malý objekt pro služební byt, umístění dětské skupiny, parkovací objekt, podzemní technologický objekt apod. Z hlediska jakéhokoli budoucího rozvoje areálu Ústavu makromolekulární chemie AV ČR, v. v. i. je třeba brát zvýšený zřetel na památkovou ochranu nemovité kulturní památky, rejstříkové č. ÚSKP 50374/1- 2270, která neumožňuje rozvoj v současném objektu.

Změnou zařazení pozemků do typu stavebního bloku dle původní verze návrhu nedojde k umožnění nadměrné zástavby. Případná výstavba na pozemcích připomínkujícího je omezena jak ochranným pásmem vedení inženýrské sítě nadzemního vedení elektrické energie, tak zejména památkovou ochranou nemovité kulturní památky, rejstříkové č. ÚSKP 50374/1-2270.

Změnou zařazení pozemků do typu stavebního bloku dle původní verze návrhu nedojde k významnému omezení zelených ploch v oblasti. V blízkém okolí jsou kromě soukromých zahrad lokality 212/Liboc rozsáhlé plochy zeleně, a to lokality 869/Hvězda, s navazující 832/Bělohorská pláň a 833/Ladronka, dále 814 Břevnovský klášter a 871/Libovický potok, poměrně nedaleko jsou pak i lokality 830/Džbán a 965/Šárka.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Plocha městského parku bude zrušena, bude vymezen stavební blok.

Námítka

ID 3009663

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2602

Podatel | **HOCHMANOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FO1

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009666

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2602

Podatel | **HOCHMANOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FO1

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009677

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2603

Podatel | **JOHN FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985MCB

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 3 fyzické osoby – viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009678

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2603

Podatel | **JOHN FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985MCB

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Uvedení spoluvlastníci zastupují všechny spoluvlastníky pozemku pare. č. 2350/10 v k.ú. Lípence.

Vlastníci s návrhem Metropolitního návrhu nesouhlasí, a proto v souladu s vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy evidovanou na úřední desce pod. číslem UZR-86566/2022 ve stanovené lhůtě do 30.6 2022 podávají námitku.

Současný stav dle územního plánu hlavního města Prahy schváleného usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Praha dne 9.9.1999 zařazuje předmětný pozemek do plochy SV-B / výstavba/ a z části do plochy NL/SV-B / územní rezerva pro všeobecně smíšenou plochu/.

Navrhovaná změna není dle vlastníků řádně odůvodněná, protože ve vztahu k části pozemku nijak nezodpovídá potřebu změny funkčního zařazení.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Přes daný pozemek je vymezen koridor dopravní infrastruktury - 610/-/159 Komunikace Jílovišťská - Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav - střed — návrh. Jeho smyslem je nabídnout alternativní trasu na nadřazenou komunikační síť a odlehčit centru Lipenců. S ohledem na zásah do krajiny a trasování komunikace se koridor přimyká

k vymezeným zastavitelným plochám. Klíčové pro vedení komunikace je místo jejího zaústění do Jílovištské ulice. Územní rezerva z ÚP SÚ není návrhem, jejím nepřevzetím nedochází k poškození vlastníka, jelikož z ní neplynou žádné právní nároky na její využití.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly

navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009679

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2604

Podatel | **KÁBELOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979J5W

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu

plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009680

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2604

Podatel | **KÁBELOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979J5W

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**2. Námitka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.**

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009681

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2604

Podatel | **KÁBELOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979J5W

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**3. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktriny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009682

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2604

Podatel | **KÁBELOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979J5W

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**4. Námítka nepřípustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.**

Při pořizování MPP došlo k nepřípustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje W. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námítkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009683

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2604

Podatel | **KÁBELOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979J5W

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**5. Námitka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.**

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlašáci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3009685

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2604

Podatel | **KÁBELOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979J5W

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**6. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.**

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)" a „zahradní město (06)"), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3009686

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2604

Podatel | **KÁBELOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979J5W

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**7. Námítka nevypořádání připomínek z roku 2018.**

Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námítku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty zpracovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, jak byly vypořádány a odůvodněny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vypořádání připomínek ze společného jednání nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá. Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek ze společného jednání – není stanovena. Vypořádání připomínek ze společného jednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP

a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek ze společného jednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek ze společného jednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.152 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009687

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2604

Podatel | **KÁBELOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979J5W

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

8. Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009693

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2605

Podatel | **RATIO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU134

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí

nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně

nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009694

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2605

Podatel | **RATIO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09QU134

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**2. Námítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.**

Návrh MPP zavádí koncepci dostředností Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy

(jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit

srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a

potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v

krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií -

vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní.

Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav,

nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která

vlastníky pozemků významně omezuje aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou

diskriminování vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZUR 5, které dosud

nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznamena, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a

v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009695

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2605

Podatel | **RATIO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU134

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**3. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně – plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009696

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2605

Podatel | **RATIO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU134

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**4. Námítka nepřípustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.**

Při pořizování MPP došlo k nepřípustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálně očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námitkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009697

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2605

Podatel | **RATIO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU134

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**5. Námitka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.**

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3009699

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2605

Podatel | **RATIO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09QU134

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**6. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.**

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)" a „zahradní město (06)"), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správních úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3009701

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2605

Podatel | **RATIO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU134

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**7. Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků.**

Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vyzorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009702

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2605

Podatel | **RATIO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU134

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření**8. Námítka nevypořádání připomínek z roku 2018.**

Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námítku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty zpracovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvaní“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit jak byly vypořádány a odůvodněny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vypořádání připomínek ze společného jednání nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá. Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek ze společného jednání – není stanovena. Vypořádání připomínek ze společného jednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP

a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek ze společného jednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek ze společného jednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.152 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009709

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2605

Podatel | **RATIO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU134

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

9. Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých

rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009712

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2605

Podatel | **RATIO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU134

Lokalita | 633, 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření**10. Námítka neproporcionálního zásahu MPP do práv stěžovatele.**

Návrh MPP mění dosud stavební pozemek stěžovatele s plánovaným dálničním sjezdem na

neidentifikovatelný pozemek s nejasným určením a černým překrytím.
-varianta a): Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž s platnou právní úpravu ve smyslu § 102 stavebního zákona. varianta b): Změna, která na soukromých zastavitelných pozemcích vymezuje veřejnou stavbu v podobě výstavby komunikací je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob a není odůvodněn. K tíži soukromého majitele je tak zřizováno prostranství, které je svým charakterem fakticky určeno pro veřejné využití. Je proti výše uvedeným principům, aby zpracovatel MPP vymezoval veřejně prospěšné plochy k tíži soukromých vlastníků. Chybí jakékoliv odůvodnění takového přístupu, zejména pak odůvodnění proč nejsou takové plochy vymezeny na pozemcích v majetku obce, což je postup opakovaně vyžadovaný judikaturou Nejvyššího správního soudu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nejedná se o nijak neproporcionální zásah, MPP pouze vymezuje křižovatku zcela v souladu s již vymezeným právním stavem v dosavadním ÚP SÚ. Koridor byl upraven na základě projednání stanoviska DO. Křižovatka a komunikace zpřístupní zastavitelné plochy.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3009730

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2605

Podatel | **RATIO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU134

Lokalita | 633

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření

11. Námítka proti změně podlažnosti (zastavitelností).

Podáváme námítku proti změně podlažnosti (zastavitelností) našeho pozemku. Požadujeme zachování současných koeficientů a proto požadujeme zařazení našich pozemků do struktury, která svými koeficienty zastavitelností a podlažností odpovídá dosavadnímu stavu. Navrženou změnou dochází k poškození mých majetkových práv a mého legitimního očekávání. Změna není v návrhu MPP odůvodněna.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Rozmezí podlažnosti odpovídá kapacitě produkčního areálu, předpokládaná struktura zástavby jsou obytné haly případně doplněné související administrativou.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona.

Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v daném ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3009733

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2605

Podatel | **RATIO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU134

Lokalita | 633, 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření

· Souhlasím s vymezením zastavitelné plochy na mých pozemcích, neboť taková rozvojová plocha vhodně doplňuje stávající zástavbu tím, že na ni přirozeně navazuje a rozvíjí. Nová zástavba je svou navrhovanou strukturou v tomto území vhodná a předvídatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s návrhem MPP. Návrh řešení MPP v dotčeném území nebude na základě výsledků VP upraven. Na základě výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů.

Námítka

ID 3009734

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2605

Podatel | **RATIO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU134

Lokalita | 633, 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření

· Souhlasím s odstraněním koridoru pro vysokorychlostní trať, která byla původně vymezena v rámci mého pozemku. Odstranění alternativní větve vysokorychlostní trati je v souladu se zásadou minimalizace zásahů do majetkových práv vlastníků pozemků.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Podání představuje souhlas s řešením návrhu Metropolitního plánu, konkrétně s odstraněním větve koridoru územní rezervy vysokorychlostní tratě. Obsahově se jedná o obdobný podnět jako u podání evidovaného pod ID 3010631, který byl samostatně vypořádán.

Uplatněný souhlas není spojen s konkrétně identifikovatelným zásahem v řešeném území, proto nevyvolává potřebu úpravy dokumentace.

Námítka

ID 3009743

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2608

Podatel | **Lacroman a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20QZ6

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Vlastník

1. NESOUHLASÍ s tím, že návrh MPP je na dotčených pozemcích**a) stanovena podlažnost 2.NP ve stavebním bloku****b) je ve stávajícím i návrhovém horizontu stanoven indexu využití lokality hodnotou 0,76, což neumožňuje doplnění stávající zástavby novými stavbami při respektování charakteru lokality****2. POŽADUJE, aby v návrhu MPP byla****a. vymezena podlažnost 12.NP ve stavebním bloku****b. odpovídajícím způsobem navýšena hodnota indexu využití lokality****Odůvodnění**

Dlouhodobým zájmem vlastníka pozemků a vlastníka souvisejících pozemků je dotvořit území při respektování charakteru stávající zástavby, který je stanoven v návrhu MPP.

Na dotčených pozemcích (1083/17) a pozemcích 1083/15 a 1083/16 se v současnosti nachází areál bývalé mateřské školky (dále též „bývalá MŠ“), která dlouhodobě technicky nevyhovuje požadovaným parametrům. Tato stavba není řadu let využívána pro původní účel. Záměrem vlastníků je náhradou za nevyhovující stavby umístit stavbu obytného domu s občanskou vybaveností, která byla předepsána závazným stanoviskem ÚRM ze dne 10.4.2008 jako náhrada za bývalou MŠ.

Od roku 2008 činí vlastníci dotčených a souvisejících pozemků kroky nezbytné pro realizaci záměru, pro který byla zpracována projektová dokumentace pro účely vydání územního a stavebního povolení. K této dokumentaci byla vydána kladná stanoviska příslušných dotčených orgánů, územní samosprávy a správců a vlastníků inženýrských sítí. Soulad záměru s účinným územním plánem hlavního města Prahy (dále též „ÚP“) byl potvrzen stanoviskem ÚRM ze dne 10.4.2008 a stanoviskem MHMP odbor územního plánu ze dne 22.4.2009 (viz přílohy). Soulad záměru s požadavky ÚP a územního plánování obecně byl potvrzen provedenou hmotovou studií prověřující varianty hmoty a umístění stavby záměru ve vztahu a s ohledem na charakter stávající zástavby a zároveň projektovou dokumentací pro územní řízení.

Pro záměr bylo vydáno územní rozhodnutí.

Cílem záměru je doplnit a upravit zástavbu a veřejná prostranství s ohledem na současné podmínky a požadavky. Původní veřejná prostranství byla navržena ve vazbě na umístění bývalé MŠ, jejíž vyhrazený, veřejnosti nepřístupný pozemek omezoval průchodnost území. Záměr jednoznačně prostupnost území zlepšuje a doplňuje je o veřejně přístupné plochy sloužící k rekreaci, relaxaci a sportu obyvatel sídliště Šutka. Návrh MPP navrhuje regulaci, která zabraňuje odstranit vady současného nevyhovujícího stavu území s nefunkční stavbou bývalé MŠ.

Návrh MPP nedokládá pro tuto konzervaci území žádné rozumné důvody a ani pro ni neuvádí opodstatnění ve veřejných zájmech, chráněných právními předpisy.

Záměr naplňuje predikci dynamického nárůstu počtu obyvatel.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude vyhověno navýšením výškové regulace na rozmezí podlažnosti 12, která umožní požadované doplnění stávající zástavby novými stavbami při respektování charakteru lokality. Podatelem zmiňovaný index využití lokality je dle čl. 165 MPP souhrnným ukazatelem míry využití lokality k zastavění budovami, které však neslouží při rozhodování v území, ale pouze pro potřeby vyhodnocování plánu. Indexy využití lokality se vyhodnocují u zastavitelných stavebních

lokalit a jsou uvedeny v KLO. V daném případě KLO pro lokalitu 510 index stabilizované části = 0.83 a index návrhový = 0.98.

Námítka

ID 3009750

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2609

Podatel | **MACHÁČEK MILOSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YB2L1

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jakožto vlastník pozemku parc.č. 2364 v k.ú. Lipence podávám následující námitku k návrhu Metropolitního plánu: Žádám o zahrnutí výše uvedeného pozemku do zastavitelného území s vesnickou strukturou, jako tomu je v rámci lokality 260 / Lipence. Důvodem je realizace rodinného domu. Zároveň žádám o vyjmutí plochy ÚSES 500/-/3542 LBK Lipanský potok - Jíloviště. Tento biokoridor je určen k upřesnění, v současné míře nadlimitně zasahuje do výše uvedeného pozemku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Pozemkem prochází prvek ÚSES vymezený dle Plánu ÚSES. Jednalo by se o zábor ZPF. Požadovaný rozvoj nenavazuje na stávající strukturu/infrastrukturu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť

by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřipustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městske přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009751

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2610

Podatel | **PROŠKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097F0KC

Lokalita | 977

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1) Požaduji vyjmutí pozemku v k.ú. Chodov parc. č. 3285 z Lokality 977 / Krčský les a jeho začlenění do Lokality 076 / Roztyly jako plochu transformační-obytnou s heterogenní strukturou (Článek 44 - (04) heterogenní struktura).

2) Požaduji ponechání hranice Lokality. 977 / Krčský les ve stávající historicky vzniklé podobě, tj na východním okraji pozemků v k.ú. Chodov p.č. 3281 a p.č. 3348.

Odůvodnění

Popis současného stavu

Severní svah nad stanicí metra Roztyly, sousedící s východním okrajem Michelského / Kunratického lesa, pod objektem restaurace Koliba (s prozatím nerealizovanou II. etapou – Sportovně ubytovacím a rehabilitačním komplexem), ohraničení obloukem rušné ulice Ryšavého, to je část historické lokality Horní Roztyly. Tohle nevelké území, které je dnes exponovanou spojnici mezi intenzivně obydlenou částí Jižního města II s cca 15.000 rezidenty a významným dopravním uzlem nadregionálního významu, obešel za posledních 80 let masivní urbanistický rozvoj spojený nejdříve s výstavbou Jižního Města a poté se vznikem ohromných obchodních a administrativních center. Nebyla realizována ani vilová zástavba čtyřicátých let 20. století (viz. zbytková parcelace na katastrální mapě), ani velkolepý záměr se sportovní halou a umělou lyžařskou sjezdovkou mezi stanicí metra a hotelem na okraji lesa let osmdesátých. Nebylo rozhodnuto o definitivní podobě ani v době tvorby stávajícího územního plánu před dvaadvaceti lety a nebyly dotaženy ani rozsáhlé práce na několikrát se opakujících studiích s ideovým zadáním tzv. „Velké Roztyly“.

K hodnotám řešeného území lze počítat rozsáhlé plochy nelesní, křovinaté zeleně s několika hodnotnými stromy. K nedostatkům pak množství náletových dřevin, nepřehledných až nebezpečných prostorů zvýrazňovaných dlouhodobou absencí smysluplné údržby.

Celkový neutěšený stav dotváří neuspořádané okraje sídlištní zástavby včetně solitérních objektů restaurace Koliba a parkovacího objektu k hotelu Globus.

Vzhledem k poloze ve městě, bezprostřední vazbě na rozsáhlé rekreační prostory a snadnou dopravní dostupnost, zejména prostředky MHD se jedná o území velmi cenné s vysokým potenciálem kvalitního heterogenního - obytného prostředí.

Pro dosažení Cílového charakteru lokality.

Řešené pozemky na severním svahu, situované jižně od stanice metra, využít pro rozptýlenou bodovou formu zástavby menšími bytovými dómami s parterem občanské vybavenosti a služeb a nezbytné propojení ploch vyšší zeleně podél Ryšavého ulice, cílem je scelit dnes roztržštěný okraj sídlištní zástavby a měřítkově úměrnou podnoží zmírnit dominantní působení slepých štítů panelových domů

Odůvodnění cílů.

Cílem začlenění do Lokality 076 / Roztyly jako plochu transformační-obytnou s heterogenní strukturou (Článek 44 - (04) heterogenní struktura) je urbanizace logického přirozeného propojení stávající obytné zástavby a budoucího centra v okolí stanice MHD, resp. metra Roztyly. Kromě vlastního mnohaletého studia území, v němž se výše uvedené pozemky nacházejí, jsme inspiraci brali také z komplexního vizionářského dokumentu; „Městská část Praha 11 PODNĚTY k novému územnímu plánu DUBEN 2008“, vypracovaného autorským kolektivem: Roman Koucký architektonická kancelář s.r.o., Ing. arch. Petr Hlaváček (RÚA), doc. Ing. arch. Radek Kolařík (RKAW) a na jeho ideovém základě vypracované architektky studia ATELIER 6, s.r.o. podrobnější „Podkladové územní - urbanistické „STUDIE ROZTYLY“.

Cíl: propojit oddělené části lokality Roztyly v jeden funkční urbanistický celek.

- navrhnout fungující systém dopravní obslužnosti (MHD, komunikace, cyklostezky)

- vyhodnotit možnosti a stanovit podmínky přípustné urbanizace v přechodu od stanice metra (hlavní centrum budoucí urbanizace) směrem k hranici lesa a stávající sídlištní zástavbě

- stanovit podmínky pro vznik významného městského centra v těžišti se stanicí metra Roztyly
 - stabilizovat přiměřené plochy pro sport a rekreaci v kontaktu s hranicí lesa
 - přiměřeně respektovat stávající celoměstský systém zeleně
 - stabilizovat hranici lesa.
-

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě prověření vazeb na přilehlé rekreační území Krčského lesa a potřeby stabilizace nezastavěného přechodového pásu mezi zástavbou sídliště Horní Roztyly a lesním masivem bude území vyjmuto z lokality 977 / Krčský les a nově zařazeno do lokality 549 / Sídlíště Horní Roztyly s vymezením lokalitního parku.

Námítka

ID 3009759

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2611

Podatel | **ZVĚŘINOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XEZD4

Lokalita | 542

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

I. Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem objektu č.p. 1828 na pozemku 397/198, pozemku parc. č. 397/564 a má smluvně zajištěny pozemky parc. 397/113, č. 397/109 v k.ú. Chodov obci hl.m. Praha (dále jen „Pozemky“).

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podává tímto dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto námítky.

II. Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím katastrální území Chodov a pozemky uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

III. Popis

Pozemky jsou součástí zastavitelné 542 lokality Sídliště Chodov. Cílový charakter lokality je definován cit: „*Lokalita Sídliště Chodov je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení struktury a prostorového uspořádání. Sídliště Chodov je nejstarším ze tří svébytných celků sídliště Jižního Města II, vymezených základní komunikační kostrou ulic Roztylská a U Kunratického lesa. Nachází se na rovinatém terénu s umělým terénním útvarem ve východní části (Zaječí hora). Původně zemědělsky využívané plochy měly být využity pro lehký průmysl. V souvislosti s výstavbou metra C byl záměr přehodnocen a rozhodlo se o výstavbě obytného souboru. Veřejná prostranství Jsou tvořena*

převážně parkem ve volné zástavbě. Těžištěm lokality je Jírovcovo náměstí. Z něj vybíhá pěší kompoziční osa, která propojuje náměstí s parkovými plochami v severní a jižní části sídliště a pokračuje dál směrem na sever k centru Chodov. Panelová zástavba symetrické kompozice je tvořena dvěma soubory deskových bytových domů. V jádru lokality je areál občanské vybavenosti. Parter obytných domů je v místě s křížením pěší trasy volně průchozí. Výšková hladina zástavby je charakteristická kontrastem nízkopodlažních objektů občanské vybavenosti a vysokých obytných domů. Významným veřejným prostranstvím je ulice Roztylská. Podél západního, jižního a lokálně i východního okraje se nachází parkové plochy. Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Lokalita je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Strukturu lokality tvoří převážně volná zástavba solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parkovými plochami (park ve volné zástavbě). Podlažnost zástavby má typicky dvě úrovně, vyšší zástavbu solitérů doplňují nízké areály. Struktura zpravidla nevytváří ulice a hranice stavebních bloků nejsou v území čitelné. Systémy pěší a motorové dopravy jsou do velké míry odděleny. Vymezením lokality s modernistickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy tohoto území. Odůvodnění způsobu využití využití Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalita je využívána především k bydlení i/ bytových domech obklopených převážně nezpevněnými veřejně přístupnými plochami sloužícími k rekreaci, relaxaci a sportu (parkem ve volné zástavbě), které jsou doplněny areály a objekty veřejné vybavenosti. Využití lokality stanovené Metropolitním plánem respektuje stávající stav, ale (mimo plochy regulované podrobnějšími regulativy - např. park ve volné zástavbě, areály vybavenosti) umožňuje širší spektrum využití a umožňuje tedy zvýšit podíl využití s pracovními místy"

Jedná se o zastavitelná pozemky s solitérní strukturou, bytné využití. Pozemky jsou součástí stabilizované lokality, ve stabilizované ploše.

Pro pozemky je stanovena výšková hladina jako ustálená, rozmezí podlažnosti 2 až 4.

IV. Námítky

Námítka č. 1: Návrh územního plánu je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Odůvodnění

Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr nástavby a přístavby objektu o navýšení stávajícího objektu o 3 nadzemní podlaží. Celý záměr byl konzultován na MHMP, OUR a k záměru je vydáno souhlasné závazné stanovisko souhlasu s výstavbou.

„Využití lokality stanovené Metropolitním plánem respektuje stávající stav, ale (mimo plochy regulované podrobnějšími regulativy - např. park ve volné zástavbě, areály vybavenosti) umožňuje širší spektrum využití a umožňuje tedy zvýšit podíl využití s pracovními místy“

Rost určování podlažnosti domů nedopovídá skutečnosti, zvolený matematický model je nepřesný a nelze tedy podlažnost správně určit.

Navrhovaný charakter území jde zcela proti zásadám územního plánování, vytváří překážky plánování a zcela „konzervuje“ stávající stav v území se všemi jeho deficity a lze předpokládat že na nezastavěných pozemcích v území již žádná stavba nevznikne. Dojde tedy časem k degradaci území ne k jeho doplnění, dotvoření a následnému rozvoji.

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve

veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky 4 území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.

Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005 - 98 cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zdaje následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*”

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 -120 cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*“

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastníci zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl.m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) s odkazem na územně analytické podklady ohledně výškové hladiny.

Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány 5 územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „*(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro*

soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje." (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě prověření vztahu vymezení plochy „park ve volné zástavbě“ k vydanému povolení v severovýchodní části řešeného území bude grafické vymezení parku ve volné zástavbě upraveno tak, aby bylo v souladu s vydaným povolením a nedocházelo ke kolizi regulace MPP s povoleným záměrem.

Požadavky na respektování územních rozhodnutí byly v konkrétních územích pečlivě posouzeny a v odůvodněných případech budou do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zapracovány. Dále podrobněji viz příloha P.183 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009762

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2611

Podatel | **ZVĚŘINOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XEZD4

Lokalita | 542

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka č. 2: Z návrhu MP nelze seznat míru využití Pozemků k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální. Požaduji stanovit jasný koeficient zastavění, pravidla pro započítávání zpevněných ploch a vedlejších staveb tak, aby vlastník nebyl vystaven nepřiměřené míře správního uvážení. Součástí záměru je vybudování parkovacích stání, což vzhledem k „ploše *Využití I okality stanovené Metropolitním plánem respektuje stávající stav, ale (mimo plochy regulované podrobnějšími regulativy - např. park ve volné zástavbě, areály vybavenosti) umožňuje širší spektrum využití a umožňuje tedy zvýšit podíl využití s pracovními místy*“ a „*Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20% RPB na úkor parku ve volné zástavbě, „Pokud ÚPčP, v souladu s podmínkami stanovenými v čí 161 odst. 3 a 4, nestanoví jinak, je umísťování nových budov do parku ve volné zástavbě nepřípustné. Umísťování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží*“

Lze tedy předpokládat že v ploše „park ve volné zástavbě“ nelze nic víc realizovat a tedy pouze konzervovat stávající stav zastavění. Což je v přímém rozporu s vydaným rozhodnutím správního orgánu.

Odůvodnění

Tato námítka je v přímé návaznosti na námítku č. 1.

Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou

určené převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

(1) Stavby se umísťují v souladu s uliční čarou a typem bloku podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;

b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

(3) Stavby se umísťují v souladu se stavební čarou podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;

b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Podle Čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).

Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla

dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.

Investor vynaložil nemalé finanční prostředky na zpracování dokumentace pro společné řízení, aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentaci mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Regulativ parku ve volné zástavbě na pozemcích ve vlastnictví námitkujícího není vymezen. V severovýchodní části bude rozsah upraven dle vydaného povolení záměru.

Regulativy parku ve volné zástavbě (PVZ) byly komplexně prověřeny z hlediska vážení veřejných a soukromých zájmů. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků, právní kontinuity a jejich práv nabytých v dobré víře budou regulativy upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umisťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bude umožněno. Bude umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umisťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ budou upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; bude doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. i s ohledem na tento požadavek, komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bude dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní, vzhledem k požadavkům

samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námitkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Požadavky na respektování územních rozhodnutí byly v konkrétních územích pečlivě posouzeny a v odůvodněných případech budou do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zapracovány. Dále podrobněji viz příloha P.183 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009763

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2611

Podatel | **ZVĚŘINOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP08XEZD4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námítka č. 3: Požaduji přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.

Odůvodnění

Výšková regulace a potenciál je Jednou z deseti základních tezí návrhu MP, přičemž teze zní cit: „Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice, b) Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.“

Požadavek kap. II.A.2.1 Zadání MPP bylo stanovit výškové hladiny lokalit takovým způsobem, aby s respektem ke stávajícím hodnotám dotvořily výškovou kompozici města, a to takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nejasnosti ve výkladu a odpovídaly existujícím strukturám, hranicím a navrhovaným kapacitám města.

Nástroj výškové regulace je zakotven v čl. 97 až 105 návrhu MP. Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobnějších pravidel. Dále stanovuje hladinu věží, panoramata k doplnění a chráněné veduty. Plocha výškové regulace je čtverec o velikosti 100 x 100 metrů.

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

Zároveň tento mechanicky vytvořený rastr členění vůbec nerespektuje geografické a další charakteristiky místa.

Stanovení hodnoty výškové regulace v mnoha stabilizovaných plochách neodpovídá převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excessu v podobě jedné budovy v daném čtverci. Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje v některých lokalitách nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace.

Výšková regulace musí být vztažena k ploše s jednoznačnými hranicemi odpovídajícími struktuře a charakteru urbanizovaného území hl.m. Prahy a nikoli k uměle vytvořenému rastru 100x100m.

Promítnutím pravidelné ortogonální sítě na jinak orientovanou reálnou strukturu města zákonitě vznikají sporné situace a chyby, zejména na rozhraní dvou rozdílných struktur ale nejen tam. Navržený způsob výškové regulace neumožňuje výstavbu kvalitní architektury na exponovaných místech, a to ani v režimu výjimečné či podmíněné přípustnosti (nároží, vstupy do území atp.)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace byla odsouhlasena s dotčenými orgány a městskými částmi, základní principy vycházejí z návrhu MPP. Základní koncepci výškové regulace nelze upravit, protože zajišťuje stabilitu výškové kompozice města a ochranu jeho kulturních hodnot.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námitka

ID 3009764

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2611

Podatel | **ZVĚŘINOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XEZD4

Lokalita | 542

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námitka č. 4: Požaduji navýšení výškové regulace na všech pozemcích parc.č. 397/109, 397/113, 397/198, 397/564 v k.ú. Chodov na výškovou hladinu 8.

Odůvodnění

Bez ohledu na námitku č. 3, v souladu s námitkami č. 1 a 2, požaduji úpravu výškové regulace, jak v námitce uvedeno. Výšková hladina 2 a 3 pater na předmětných pozemcích je neproporcionální a neodůvodněná. Důvodem je možnost realizace stavebního záměru vlastníka, popsaneho v odůvodnění námitky č. 1.

Výška zde bez jakéhokoliv věcného zdůvodnění (viz výše) byla stanovena bez ohledu na sousední nemovitosti, objekty bytových domů v okolí které mají vyšší podlažnost.

Navržená výšková hladina je v rozporu se záměrem, připravovaným vlastníkem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace je vymezena jako rozmezí podlažnosti dle čl. 98 a odpovídá skutečnému stavu v území.

Předmětné pozemky se nacházejí v území, kde je cílem MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. V současnosti je však vydáno ÚR na záměr o 6 RNP. V MPP vymezené rozmezí podlažnosti 6 pro nově navrženou zástavbu je tedy v souladu s tímto vydaným záměrem.

Námítka

ID 3009765

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2611

Podatel | **ZVĚŘINOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XEZD4

Lokalita | 542

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Námítka č. 5: Požaduji vložení uličního propojení pevnou trasou (příčná ulice) dle studie stavebního záměru vlastníka na Pozemcích tak, aby byl tento záměr umožněn a dopravně řádně obslužen v souladu s Čl. 80 a 120 návrhu MP.

Odůvodnění

Z důvodu nejasné regulace dané návrhem MP (viz výše námítka č. 1 až 4) požaduji, aby územní plán „napevno“ stanovil uliční propojení pevnou trasou (příčná ulice) dle projektu stavebního záměru vlastníka na Pozemcích tak, aby byl tento záměr umožněn a dopravně řádně obslužen v souladu s Čl. 80 a 120 návrhu MP.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude doplněna komunikace v parku ve volné zástavbě dle stavu - ulice Vojtíškova v západní části.

Námítka

ID 3009766

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2612

Podatel | **OLIVA LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XMZS5

Lokalita | 977

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1) Požadují vyjmutí pozemku v k.ú. Chodov parc.č. 3286 z Lokality 977 / Krčský les a jeho začlenění do Lokality 076 / Roztyly jako plochu transformační - obytnou s hybridní strukturou

2) Navrhuji ponechat hranice Lokality 977 / Krčský les ve stávající historicky vzniklé podobě, tj. na východním okraji pozemků v k.ú. Chodov, vycházet z historických podkladů lokality a zohlednit původní parcelaci území v návaznosti na Lokalitu 076/ Roztyly.

Odůvodnění

Parcela č. 3286 LV: 1334 k.ú. Chodov se nachází v blízkosti stanice metra Roztyly. Metropolitní plán navrhuje plochu, jejíž součástí je i řešený pozemek, vložit do plochy "Les na nelesných pozemcích". Historicky tato plocha ale navazovala na původní statek (dnešní Koliba) a byla jednou z prvních ploch rozparcelovaných pro výstavbu viz. příloha č. 01. V rámci přílohy doloženo katastrální mapou z roku cca 1950 a trhovní smlouvou z roku 1941, která již dokládá vlastnictví pozemku naší rodinou. Využití tohoto pozemku formou obytné zástavby bylo podpořeno i magistrátní studií z roku 2019 - viz. příloha 02. Rozsah zástavby byl v rámci svahu kolem původního statku (Koliby) ve studii zastavěn celý a narážel na odpor stávajících obyvatel v sousedství. Je třeba připomenout, že zástavba odporujících obyvatel vznikla na pozemcích rozparcelovaných pro výstavbu mnohem později, přičemž nejnižší partie plochy pod kolihou i v rámci této magistrátní studie nepůsobila nepříznivě. Spíše vytvářela bodovou zástavbou tří hmot plynulý přechod mezi masivnější výstavbou kolem stanice metra a plochou zeleně severního svahu navazujícího na lesní porost.

Řešená parcela 3286 LV: 1334 k.ú. Chodov navazuje bezprostředně na lokalitu 076, může mít společnou infrastrukturu - stávající komunikace včetně stávajících sítí, které umožňují jejich nenáročné využití na protějších parcelách (3283-včetně řešené 3286). Nejnižší pás minimálně 4 parcel v návaznosti na lesní plochy a ve vazbě na zmíněnou komunikaci může sloužit jako již zmíněný plynulý výškový přechod mezi větší výtěžností parcel kolem stanice metra formou řidší zástavby s větším podílem zeleně vůči zastavěné ploše. Nastupující svah umožňuje vyřešit i parking na pozemku investora formou podzemní garáže bez nutnosti výraznějších ramp apod. viz příloha č. 03 (2x výkres).

Navrhovaná změna funkčního využití - viz. příloha č.04 respektuje původní v hranici lesa. Část plochy je řešena jako parková zeleň, pás parcel (3283 - včetně řešené 3286) je navrhován připojit k území 076/Roztyly jako oboustranné využití stávající komunikace (pare. č. 3279), která by mohla být i bezproblémově napojena na stávající komunikační síť. Bylo by vhodné při rozhodování o funkční ploše přihlédnout i ke skutečnosti, že právě tyto pozemky byly součástí první parcelace v řešeném území.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě prověření vazeb na přilehlé rekreační území Krčského lesa a potřeby stabilizace nezastavěného přechodového pásu mezi zástavbou sídliště Horní Roztyly a lesním masivem bude území vyjmuto z lokality 977 / Krčský les a nově zařazeno do lokality 549 / Sídlíště Horní Roztyly s vymezením lokalitního parku.

Námítka

ID 3009793

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2613

Podatel | **PECHÁČEK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0MX5Z

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitní plán) k veřejnému projednání - uplatnění písemných námitek a připomínek u pořizovatele v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, viz. VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA – OZNÁMENÍ o veřejném projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Podání námitek a připomínek k návrhu Územního plánu HLMP (tzv. Metropolitnímu plánu) dále jen „MP“ činím z postavení vlastníka nemovitosti (č.p.: 445, část obce: Troja, číslo LV" 1036, katastrální území Troja, na parcele 1083/14 a bytové jednotky v domě na adrese Písečná 445/15, 182 00 Praha 8) v lokalitě sídliště Písečná – v „MP“ uvedeném jako sídliště Šutka.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námítkách.

Námitka

ID 3009797

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2613

Podatel | **PECHÁČEK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0MX5Z

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1) Nesouhlasím s označením lokality „sídliště Šutka“. Požaduji změnu názvu na „sídliště Písečná“.**

Pro tuto lokalitu je dlouhodobě a všeobecně používaný název „sídliště Písečná“, odvozený od názvu zdejší hlavní ulice již v době výstavby sídliště. Běžně je tento název „sídliště Písečná“ uváděn místními obyvateli, na stránkách MČ Praha 8, v médiích, realitními kanceláři atd. Název „sídliště Šutka“ svědčí buď o naprosté neznalosti tvůrců Metropolitního plánu o území Prahy, nebo záměrnému úmyslu matení místních názvů v souvislosti s dlouhodobě probíhajícími zájmy o naddimenzované zahušťování zástavby na tomto sídlišti, v médiích zmiňované právě s názvem sídliště Písečná, případně o obojím.

Požaduji, aby lokalita byla v „MP“ uváděna pod svým vžitým názvem jako Sídliště Písečná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Název lokality nebude upraven. Název lokality Sídliště Šutka je stanoven na základě archivních dokumentací ke stavebním projektům v území.

Námítka

ID 3009798

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2613

Podatel | **PECHÁČEK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0MX5Z

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Nesouhlasím s tím, aby pro lokalitu „Sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“) platil výrok textové části čl.63 Zastavitelná lokalita.**

„MP“ přiřazuje jednotlivým plochám různé atributy – území dělí na zastavitelné a nezastavitelné, jednotlivé „bloky“ pak na stavební a nestavební. Některé parky a plochy zeleně tak mohou mít atribut nestavebního bloku v zastavitelném území. Hrozí, že developéři, kteří mají zájem stavět i v lokalitách sídlišť si regulaci vyhodnotí jako zastavitelnou a budou se soudit, navíc i v takových plochách je v „ojedinělých“ případech zástavba umožněna. Trvám na tom, že nezastavěné plochy v sídlišti, které již nyní patří do tzv.

stabilizovaného území jsou nyní využívány v souladu s veřejným zájmem. Pokud by byly zastavěny, byly by zde mnohem horší poměry pro sázení zeleně a vsakování dešťové vody – a nedocházelo by k ochlazování okolí. Zároveň by se ocitly v nebezpečí možného zastavění dětská hřiště, která jsou v této době zakomponována v celku stabilizovaného urbanistického celku „Sídliště Písečná“ (označovaného v „MP“ jako „sídliště Šutka“). „MP“ nepodmiňuje výstavbu ani ve velkých rozvojových územích schválením regulačního plánu (podrobnější územně plánovací dokumentace) ani územních studií pořizovaných městem. Je tedy v budoucnu představitelné, že výstavba i na těchto strategických územích bude probíhat podle územní studie, kterou přinese developer – postačí mu splnit stanovenou parametrickou regulaci (podíl pozemků ponechaných pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost – to však v projektových dokumentacích může skončit na střechách navrhovaných domů apod. – což se v již zavedené praxi v Praze zcela neosvědčuje - zeleň na střechách hyne, je nefunkční a deklarovaný prostor ve skutečnosti není přístupný veřejnosti.

Požaduji tedy, aby návrh „MP“ ochránil mé zájmy jako vlastníka nemovitosti, který svou nemovitost užívá v stabilizovaném

urbanisticky uceleném souboru a zakomponoval do plánovaného „MP“ opatření, která by nedovolila další zástavbu v lokalitě s výjimkou ploch dětských hřišť a doplňkových staveb městského mobiliáře.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Zastavitelné plochy v rámci lokality jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy SV, OB a menšinově OB-B. V souladu s metodikou je vymezena na části území modernistické lokality nestavební plocha parku ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009800

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2613

Podatel | **PECHÁČEK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0MX5Z

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) nesouhlasím s vymezením Ploch výškové regulace**

Navrhovaný „MP“ plán nebrání veřejný zájem proti vytěžování území pro co největší zisk. Výšková regulace může být určovaná systémem čtverců o rozměrech 100 × 100 m, které však nerespektují strukturu lokalit „MP“ a např. v některých lokalitách s nízkopodlažní zástavbou může být nově možné zástavbu výrazně navýšit, protože přes část území zasahuje čtverec s regulací výšek dle charakteru jiné lokality a umožní navýšení zástavby. Ačkoliv je popsáno, že lze vycházet i ze stávajícího charakteru lokality, bude to v praxi obtížně vymahatelné, protože stavební úřady neumí odůvodnit zamítnutí stavebního záměru, pokud se nemohou odkázat na přesně definované kritérium (například koeficientem podlažních ploch).

Na některých místech lokality „sídliště Písečná“ (označované v „MP“ jako „sídliště Šutka“), je v navrhovaném „MP“ uváděna možná výška 12 podlaží.

V uzavřeném urbanistickém – architektonickém souboru ve stabilizovaném území jde o chybné vyhodnocení únosnosti lokality. Solitérní panelové domy mají 8 podlaží a vily a objekty bývalé občanské vybavenosti mají nejvýše 2 podlaží. O rodinných vilách v dolní části sídliště platí totéž. Garáže v severozápadní části byly přistavěny v pozdější době (2. polovina 70. let 20. století) a nespádají do původního architektonického návrhu, ale i ty mají maximální výšku 4 podlaží, která je navíc zapuštěna do svahu směrem k ulici Čimická.

Veškeré panelové domy, které se na sídlišti Písečná nacházejí, mají od doby svého vzniku počet 8 nadzemních obytných podlaží. Požaduji vysvětlení, jak došlo k tomu, že v dokumentu závazné právní povahy, jakým má být OOP o vydání územního plánu může být zpracovatelem, který musí být dle stavebního zákona zpracován autorizovanou osobou pro výkon územně-plánovací činnosti a ručit

tak v souladu s veřejnými zájmy za správnost dokumentace, uvedena takováto naprosto neadekvátní výška. Tedy 12 podlaží. Jakákoliv nástavba na panelových domech zde nikdy nebyla ani povolena, neboť je zde velmi nestabilní pískové podloží (viz. také název ulice). Z tohoto důvodu muselo být v minulosti upuštěno i od úvahy o nástavbě na 2 podlažním objektu občanské vybavenosti při silnici Čimická.)

Požaduji, aby v „MP“ byl zaznamenán nynější stav tak, jak odpovídá skutečnosti a aby do něj bylo zakomponováno opatření, které by zachovávalo nynější „výškové poměry“ sídliště, které je uceleným architektonicky komponovaným souborem.

Rozhodnutí o námítce

Požizovatel bere na vědomí.

Výšková regulace je stanovena v souladu s koncepcemi Metropolitního plánu a s cílem chránit ve stabilizovaných územích stávající charakter. Regulace výšek je podrobněji popsána v čl. 97 až 105 textové části. V daném místě je třeba vždy posuzovat všechny regulace zároveň (lokalita, struktura).

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009801

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2613

Podatel | **PECHÁČEK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0MX5Z

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4) Nesouhlasím s tím, aby v „MP“ nebyla lokalita, v níž vlastním nemovitosti chráněna před možností developerských návrhů, kdy některé její části změni na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na úkor zelených ploch.

Požaduji, aby „MP“ zaručoval jednoznačné podmínky pro využití území v souladu s deklarovanými veřejnými zájmy pro naši lokalitu označovanou jako 510.

Tak, jak jsou v navrhovaném „MP“ vymezeny podmínky pro tuto lokalitu, není zajištěna její stabilizace.

V textu listu 510 je uvedeno: „**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY - Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Šutka je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality a zlepšení propustnosti skrz park K Sadu.**“ Z textu vyplývá, že dvě výškové úrovně zástavby se mohou dále rozvíjet, tzn. může se zde umísťovat další zástavba. Je zřejmé, že stávající pojetí podmínek v listu lokality 510 by vedlo pouze k realizování snah o maximální využití pozemků pro novou zástavbu a naopak by poškodilo obyvatele sídliště i protějších rodinných domů zhoršením podmínek životního prostředí (hluk, emise, dopravní zátěž, zhoršené podmínky oslunění a osvětlení stávajících nemovitostí atd.)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě

stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Požaduji stanovit jako nepřipustné využití pro naši lokalitu také umístování další výstavby bytových domů, komerčních zařízení, výrobních zařízení atd.

Tuto svou námitku vznáším především s ohledem na to, že v poslední době HLMP Praha nyní vychází vstříc developerům na úkor obyvatel ve stávající bytové zástavbě a novelizuje Pražské stavební předpisy (PSP) tak, že bude redukován požadavek na oslunění a já se naprosto oprávněně obávám dalšího možného zahušťování zástavby.

Požaduji, aby „MP“ svými opatřeními ochránil lokalitu „Sídliště Písečná“ před možnými necitlivými návrhy developerů a stavebních společností a umožnil tak zachování dosavadního charakteru lokality, která je i urbanisty vnímána jako ucelený architektonicky komponovaný soubor.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009802

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2613

Podatel | **PECHÁČEK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0MX5Z

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5) nesouhlasím s tím, aby do celku sídliště bylo možné navrhovat stavby, které by narušovaly dosavadní ráz sídliště a „MP“ v navrženém znění nedokázal ochránit zájmy veřejnosti a opomíjel zachování životních podmínek nynějších obyvatel.

Zásadním principem urbanistického návrhu sídliště Písečná bylo rozmístění stávajících bytových domů v odstupových vzdálenostech přibližně odpovídajících výškám těchto domů nebo i větších. Proti zahušťování zástavby sídlišť na Praze 8 se vyslovila Rada Prahy 8, při projednávání Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje HMP.

Na sídlišti Písečná se nachází 11 panelových domů, plocha zastavěného pozemku u každého domu činí cca 440 m², tj. celkem 4 840 m². Navrhování měst na principech rozvolněné zástavby s dostatkem zeleně a oslunění vycházelo z myšlenek světové osobnosti moderní architektury Le Corbusiera, tyto principy byly aplikovány do Athenské charty, která je mezinárodně uznávaným dokumentem v oblasti územního plánování.

Původní autorský architektonický návrh, který citlivě řeší zasazení sídliště k vilové zástavbě, zakomponování ve svažitém terénu, kompozice ploch zeleně a ploch občanské vybavenosti včetně dětských hřišť, byl na svou dobu velmi uživatelsky komfortní a odpovídá nárokům na bezproblémové využití lokality i v dnešní moderní době.

Návrh „MP“ výrazně snižuje podíl zeleně, podíl parkových ploch klesne s ohledem na plánované navýšení počtu obyvatel z 16 m² na 14 m² na obyvatele. Vzrostl by tak počet uživatelů stávajících parků a snížil se jejich komfort. „MP“ má umožnit dokonce výstavbu v části parků či lesoparků nebo sídlištní zeleni – některé jejich části totiž mění na zastavitelné – ať už formou vymezení transformačních území nebo rozšiřováním ploch navazujících na stávající zástavbu na

úkor zelených ploch. Paradoxně „MP“ označuje nově jako parky např. i zarostlé pásy podél silnic, které mají sloužit pouze jako izolační zeleň pro ochranu sousedství před prachem.

Na sídlišti Písečná byly plochy zeleně v sídlišti označeny jako území ze zvýšenou ochranou zeleně.

Požaduji, aby i nadále byly zelené plochy sídliště chráněny před potenciální zástavbou a aby byly v „MP“ zaznamenány všemi dostupnými prostředky tak, aby nebylo možné je považovat za potenciální stavební pozemky pro výstavbu domů a nemohly tak být využity k neadekvátnímu navyšování stávající zástavby, ke zmenšování ploch veřejných prostranství umístováním zástavby a k redukci ploch veřejné zeleně.

Znovu upozorním na skutečnost, že tyto zelené plochy nejsou nikterak rozsáhlé, nachází se mezi jednotlivými panelovými domy a tvoří prostor pro osazení stromy a keři, které zabraňují vytváření tzv. tepelných ostrovů a umožňují, aby lokalita v teplých jarních a letních měsících nebyla nadměrně přehřívána a byla obyvatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Stabilizované zastavitelné území lokality lze v souladu se zněním čl. 70 doplňovat s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území. Ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. V souladu s metodikou je vymezen na části území modernistické lokality nestavební park ve volné zástavbě s charakterem veřejného prostranství.

Námítka

ID 3009774

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2614

Podatel | **KÚTEK JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G1JX

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**NAMÍTÁM****k návrhu tohoto funkčního využití vedeného v Metropolitním plánu toto:**

Všechny tři mě pozemky č. parc. 704/2, 704/3 a 704/4, k. ú. Chodov tvoří od samého počátku, tedy kolaudace původní novostavby jeden celek – jeden konstrukční, stavební a provozní blok, který byl evidován v katastru nemovitostí až do roku 1991 pod jedním číslem parcelním, jak je doloženo v přílohách.

Na pozemku č. parc. 704/4, k. ú. Chodov je umístěna rampa potřebná pro zásobování a provoz objektu, přičemž tomuto účelu slouží rovněž od uvedení stavby do užívání a z hlediska bezpečnosti veřejnosti nemůže být přístupná jako součást parkové plochy náměstí, neboť zde mohou být procházející osoby ohroženy na zdraví a životě typem plochy (sklony, velký výškový rozdíl u rampy, jízda nákladních a osobních vozidel), který se jinde v parkové ploše náměstí nevyskytuje, viz foto v příloze.

Na pozemku č. parc. 704/2 a 704/4, k. ú. Chodov jsou upravené plochy určené k parkování vozidel souvisejících s provozem objektu na č. parc. 704/3, k. ú. Chodov a v souladu s právním řádem jsou umístěny na vlastním pozemku vlastníka objektu.

Všechny tři předmětné pozemky jsou také v některých částech.. obvodu oploceny stávajícím (původním) oplocením, z čehož je zjevné, že nebyly určeny jako součást parkové plochy náměstí.

POŽADUJI

Pozemky č. parc. 704/2 a 704/4, k. ú. Chodov vyjmout z náměstí lokální úrovně a zařadit do plnohodnotných zastavitelných stavebních ploch v lokalitě Starý Chodov, neboť jsou na nich

fakticky umístěné stavby (vjezd, rampa, parkovací plochy) a nejsou součástí parkové plochy Švandrlíkova náměstí na č. parc. 704/1, k. ú. Chodov, která ani nebyla právoplatně definována a zamezit dalšímu nezákonnému stavu, který nerespektuje stávající stavebně technický stav a soukromé vlastnictví, čímž je dlouhodobě porušován právní řád ČR.

Odůvodnění

1. Dle **Přílohy 1, Přílohy 2 a Přílohy 3**, kde jsou uvedeny výkresy územních plánů z let 1994, 1999 a 2009, je zjevné, že již historicky v předchozí verzi, resp. aktuálně platné verzi územního plánu došlo k pochybení tím, že nebyl v plné míře respektován skutečný stavebně technický stav na předmětných parcelách.

2. Dle **Přílohy 4** je patrné, že při převodu vlastnictví areálu v roce 1991 byly předmětné pozemky evidovány pod jedním číslem parcelním, tedy se zjevně jednalo o jeden funkční celek, což potvrzuje návaznost na původní stavebně technický stav a účel provozování komplexu.

3. Od roku 1993 je část areálu oplocena právě v místech, kde by mohly být osoby procházející parkem ohroženy na zdraví nebo životě, viz **Příloha 5**, návrh Metropolitního plánu zjevně nerespektuje tuto skutečnost.

4. V roce 2010 bylo ustanoveno Švandrlíkovo náměstí lokální úrovně mimo soulad s právním řádem ČR, neboť součástí Usnesení Rady hl. m. Prahy č. 145 z 9. 2. 2010, které toto veřejné prostranství stanovilo není grafická příloha, kde by byl vyznačen rozsah tohoto nově nedefinováno náměstí a kde by byl zohledněn aktuální stav zastavěnosti tohoto „veřejného prostranství“, do kterého byl neoprávněně zahrnut soukromý prostor, viz **Příloha 6**.

5. Pro vznik veřejného prostranství je nutno podmínkou souhlas vlastníka pozemku. Tento souhlas nebyl žádán hl. m. Prahou a nebyl ani vlastníkem předmětných pozemků č. parc. 704/2, 704/3 a 704/4, k. ú. Chodov vydán. Tato skutečnost nezákonného jednání je potvrzena rozsudkem Nejvyššího soudu ČR sp. Zm. 22 Cdo 2378/2016 ze dne 26. 6. 2019, Až za situace, kdy veřejné prostranství právoplatně vzniklo je vlastník nebo jeho právní nástupce učiněným souhlasem vázán a nemůže jej jednostranně odvolat.

6. Od 01.06.2011 byly pozemky č. parc. 704/2 a 704/4 Obecně závaznou vyhláškou č. 5/2011 Sb. Hl. m. Prahy určeny jako pozemky, které „jsou dalšími prostory přístupnými každému bez omezení“.

Od 1. 1. 2014 již nejsou pozemky č. parc. 704/2 a 704/4 Obecně závaznou vyhláškou č. 17/2013 Sb. Hl. m. Prahy určeny jako

pozemky, které „jsou dalšími prostory přístupnými každému bez omezení“. Z toho vyplývá, že od 01.06.2011 do 1. 1. 2014 byly tyto pozemky veřejně přístupné a mohlo docházet nezákonnému a bezdůvodnému obohacování obce, výběrem místního poplatku, z užívání těchto pozemků.

Z kumulace těchto pochybení veřejného správy nastal absurdní stav, kdy není možné ochránit vlastní majetek stavbou oplocení, neboť se dotčené orgány státní správy opírají o usnesení a rozhodnutí, která nerespektovala skutečný stav, případně byla přijata nezákonně.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Právní kontinuita s ÚP SÚ - plocha ZP, podmíněně přípustné využití je např. zahradní restaurace, tj. stavba umístěná do veřejného prostranství. V návrhu MPP jsou předmětné pozemky částečně zahrnuty do plochy náměstí (čl. 80 textové části), na které je do budoucna možné umisťovat pouze budovy související s jeho charakterem. MPP nemá na již existující legálně povolené stavby žádný vliv a tyto jsou v území nadále přípustné. Podle § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů [obdobně § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů], veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Otázky týkající se bezdůvodného obohacení za užívání veřejného prostranství nejsou předmětem problematiky MPP a územního plánování.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009777

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2615

Podatel | **KLABALOVÁ VANDA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985GE7

Lokalita | 977

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1) Požaduji vyjmutí pozemku v k.ú. Chodov parc. č. 3284 z Lokality 977 / Krčský les a jeho začlenění do Lokality 076 / Roztyly jako plochu transformační-obytnou s heterogenní strukturou (Článek 44 - (04) heterogenní struktura).

2) Požaduji ponechání hranice Lokality 977/ Krčský les ve stávající historicky vzniklé podobě, tj. na východním okraji pozemků v k.ú. Chodov p.č. 3281 a p.č. 3348.

Odůvodnění

Popis současného stavu

Severní svah nad stanicí metra Roztyly, sousedící s východním okrajem Michelského / Kunratického lesa, pod objektem restaurace Koliba (s prozatím nerealizovanou II. etapou — Sportovní ubytovacím a rehabilitačním komplexem), ohraničený obloukem rušné ulice Ryšavého, to je část historické lokality Horní Roztyly. Tohle nevelké území, které je dnes exponovanou spojnici mezi intenzivně obydlenou částí Jižního města H s cca 15.000 rezidenty a významným dopravním uzlem nadregionálního významu, obešel za posledních 80 let masivní urbanistický rozvoj spojený nejdříve s výstavbou Jižního Města a poté se vznikem ohromných obchodních a administrativních center. Nebyla realizována ani vilová zástavba čtyřicátých let 20. století (viz. zbytková parcelace na katastrální mapě), ani velkolepý záměr se sportovní halou a umělou lyžařskou sjezdovkou mezi stanicí metra a hotelem na okraji lesa let osmdesátých. Nebylo rozhodnuto o definitivní podobě ani v době tvorby stávajícího územního plánu před dvaadvaceti lety a nebyly dotaženy ani rozsáhlé práce na několikrát se opakujících studiích s ideovým zadáním tzv. „Velké Roztyly“.

K hodnotám řešeného území lze počítat rozsáhlé plochy nelesní, křovinaté zeleně s několika hodnotnými stromy. K nedostatkům pak množství náletových dřevin, nepřehledných až nebezpečných prostorů zvýrazňovaných dlouhodobou absencí smysluplné údržby.

Celkový neutěšený stav dotváří neuspořádané okraje sídlištní zástavby včetně solitérních objektů restaurace Koliba a parkovacího objektu k hotelu Globus.

Vzhledem k poloze ve městě, bezprostřední vazbě na rozsáhlé rekreační prostory a snadnou dopravní dostupnost, zejména prostředky MHD se jedná o území velmi cenné s vysokým potenciálem kvalitního heterogenního—obytného prostředí.

Pro dosažení Cílového charakteru lokality.

Řešené pozemky na severním svahu, situované jižně od stanice metra, využít pro rozptýlenou bodovou formu zástavby menšími bytovými domy s parterem občanské vybavenosti a služeb a nezbytné propojení ploch vyšší zeleně podél Ryšavého ulice, cílem je scelit dnes roztržštěný okraj sídlištní zástavby a měřítkově úměrnou podnoží zmírnit dominantní působení slepých štítů panelových domů

Odůvodnění cílů.

Cílem začlenění do Lokality 076 / Roztyly jako plochu transformační-obytou s heterogenní strukturou (Článek 44 - (04) heterogenní struktura) je urbanizace logického přirozeného propojení stávající obytné zástavby a budoucího centra v okolí stanice MHD, resp. metra Roztyly. Kromě vlastního mnohaletého studia území, v němž se výše uvedené pozemky nacházejí, jsem inspiraci brala také z komplexního vizionářského dokumentu: „Městská část Praha 11 PODNĚTY k novému územnímu plánu DUBEN 2008“, vypracovaného autorským kolektivem: Roman Koucký architektonická kancelář s.r.o., Ing. arch. Petr Hlaváček (RUA), doc. Ing. arch. Radek Kolařík (RKAW) a na jeho ideovém základě vypracované architektky studia ATELIER 6, s.r.o. podrobnější „Podkladové územní - urbanistické „STUDIE ROZTYLY“.

Cíl: propojit oddělené části lokality Roztyly v jeden funkční urbanistický celek

- navrhnout fungující systém dopravní obslužnosti (MHD, komunikace, cyklostezky)
- vyhodnotit možnosti a stanovit podmínky přípustné urbanizace v přechodu od stanice metra (hlavní centrum budoucí urbanizace) směrem k hranici lesa a stávající sídlištní zástavbě

- stanovit podmínky pro vznik významného městského centra v těžišti se stanicí metra Roztyly

- stabilizovat přiměřené plochy pro sport a rekreaci v kontaktu s hranicí lesa

- přiměřeně respektovat stávající celoměstský systém zeleně

stabilizovat hranici lesa.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě prověření vazeb na přilehlé rekreační území Krčského lesa a potřeby stabilizace nezastavěného přechodového pásu mezi zástavbou sídliště Horní Roztyly a lesním masivem bude území vyjmuto z lokality 977 / Krčský les a nově zařazeno do lokality 549 / Sídlíště Horní Roztyly s vymezením lokalitního parku.

Námítka

ID 3009782

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2616

Podatel | **JANEČEK MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PBXS

Lokalita | 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**1.1. Námítka 081/1 - Začlenění do Lokality**

Účastník požaduje, aby část lokality 062/Chodov - plocha 415/062/4070 byla začleněna jako součást lokality 081/Na Jelenách.

1.2 Námítka 081/2 – Začlenění pozemků do transformační a rozvojové plochy

Účastník požaduje, aby pozemky parc. č. 2101/134, 2101/138 a 2101/139 k.ú. Chodov byly začleněny do transformační a rozvojové plochy 415/634/4067 tedy z plochy produkční do plochy obytné. V souvislosti s tím účastník navrhuje upravit krycí list Lokality a příslušné části návrhu Metropolitního plánu odpovídajícím způsobem.

Odůvodnění

Odůvodnění bodu 1.1:

Začleněním plochy 415/062/4070 do lokality 081/Na Jelenách, by došlo ke zcelení dvou sousedních rozvojových skupiny ploch s identickým charakterem pod jednu lokalitu.

Požadovaný návrh úpravy Metropolitního plánu v rozsahu námítky je zobrazen v samostatné příloze nazvané jako „*Grafická příloha k námítce vlastníka 081-1 a 081-2*“.

Odůvodnění bodu 1.2:

Přesun z plochy produkční do plochy obytné pro pozemky parc. č. 2101/134, 2101/138 a 2101/139, v k.ú. Chodov, navrhuje Účastník z důvodu plochy pozemků vůči akustickému valu u dálnice D1, kdy

jsou pozemky akusticky chráněny, stejně tak jako z důvodu jejich vhodnosti pro účel bydlení. Proto Účastník navrhuje umožnění využití pozemků pro obytnou zástavbu. Požadovaný návrh úpravy Metropolitního plánu v rozsahu námítky je zobrazen v samostatné příloze nazvané jako „Grafická příloha k námitce vlastníka 081-1 a 081-2“.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Kapacita a členění plochy bude upraveno dle pořizované změny ÚP SÚ Z 3518, bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou v rozsahu změny ÚP SÚ Z 3518.

Námítka

ID 3009836

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2616

Podatel | **JANEČEK MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PBV2

Lokalita | 077

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1.1. Námítka 077/1 - Zrušení bodové značky vymezuující záchytné parkoviště

**Účastník navrhuje zrušení bodové značky 624/077/1124
Parkoviště P+R - Opatov II vymezuující záchytné parkoviště P+R
podle zákresu v grafické příloze k námitce vlastníka 077-1.**

Odůvodnění

Dne 1.2.2022 získal záměr Parkoviště P+R - Opatov I (624/077/1123) stavební povolení s navrhovanou kapacitou 498 stání. Uvedený záměr má za cíl nahradit stávající povrchové parkoviště Parkoviště P+R - Opatov II (624/077/1124), jehož dnešní kapacita je 206 stání. Dle Zásad územního rozvoje Hlavního města Prahy je v lokalitě C4 Opatov cílem vytvořit podmínky pro polycentrický rozvoj města a rozvoj významného centra s podílem celoměstských funkcí. Umístění duplicitní bodové značky pro obě P+R v této lokalitě by vyvolalo jen další navýšení automobilové dopravy a z toho plynoucí kumulativní vliv na dané území, což není žádoucí. Území kolem stanice metra Opatov by mělo být primárně užito pro jiné účely než vícenásobné umístění ploch P+R. Dojde tak k redukci potenciálních kumulativních vlivů umístění dvou parkovišť P+R v kombinaci s autobusovým nádražím Opatov, na což upozorňuje i VVURÚ Metropolitního plánu.

Požadovaný návrh úpravy Metropolitního plánu v rozsahu námítky je zobrazen v samostatné příloze nazvané jako „Grafická příloha k námitce vlastníka 077-1“.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek na úpravu vymezení parkoviště P+R Opatov II byl prověřen v kontextu širších vazeb v území, zejména s ohledem na realizovaný záměr parkoviště P+R Opatov I a připravované řešení dle územní studie Opatov – Na Jelenách.

V návrhu bude vymezení parkovišť P+R v lokalitě upraveno tak, aby odpovídalo aktuálním projektům a koncepčnímu řešení území. Rozsah a umístění jednotlivých parkovacích kapacit budou posuzovány v souvislosti s celkovým dopravním řešením a významem lokality jako přestupního uzlu.

Námítka

ID 3009837

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2616

Podatel | **JANEČEK MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PBV2

Lokalita | 077

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

1.2. Námítka 077/2 - Změna výškové regulace

Účastník požaduje změnit výškovou regulaci ploch výškové regulace (čtverců) podle zákresu v grafické příloze k námitce vlastníka 077-2. V souvislosti s tím dojde i ke změně krycího listu Lokality a případně též dalších navazujících částí Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Navrhovaná úprava (přeskupení výškové regulace) má za cíl uvést do souladu výškové regulaci (čtverce) stanovené Metropolitním plánem s vydaným územním rozhodnutím záměru Nový Opatov, č.j. MCP/21/030842/OV/Krt ze dne 12.08.2021. Dále byla pro toto území dne 4.12.2019 zaregistrována ÚS Opatov - Na Jelenách, která slouží jako podklad pro rozhodování v území. Ta v principu stabilizovala směr rozvoje této lokality a definovala prostorové regulativy podél ulice Chilské a v okolí lokálního náměstí u stanice metra Opatov.

Převažující hladina výškové regulace ÚS Opatov - Na Jelenách v této lokalitě je ustálena na hladině VII - 40 m. S ohledem na tento fakt a složitou morfologii terénu kolem stanice metra Opatov je opodstatněný návrh změny upravující základní hladiny z 8 RNP na 12 RNP.

Součástí návrhu změny, v souladu s variantním řešením ÚS Opatov - Na Jelenách, je i přeskupení pozice věží mimo těžiště lokality u stanice metra Opatov. Posunutím věží jižním směrem podél ulice Chilské vznikne protiváha stávajícím výškovým objektům (21 RNP). V okolí stanice metra Opatov není vhodné věže umístit z důvodu limitů únosnosti stávajících konstrukcí metra - krytu civilní ochrany - v případě mimořádného návrhového stavu, kterým je pád okolních budov na stropní konstrukce metra.

Návrh Metropolitního plánu by měl reflektovat již vydané správní rozhodnutí, stejně tak jako řešení prověřené uvedenou územní studií.

Požadovaný návrh úpravy Metropolitního plánu v rozsahu námítky je zobrazen v samostatné příloze nazvané jako „*Grafická příloha k námítce vlastníka 077-2*“.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě prověření bude upravena výšková regulace s ohledem na ÚS Opatov - Na Jelenách. Způsob výpočtu kapacit ploch bude upraven.

Námítka

ID 3009809

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2617

Podatel | **Písečná Invest, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20575

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Vlastník

1. NESOUHLASÍ s tím, že návrh MPP je na dotčených pozemcích**a) stanovena podlažnost 2.NP ve stavebním bloku****b) je ve stávajícím i návrhovém horizontu stanoven indexu využití lokality hodnotou 0,76, což neumožňuje doplnění stávající zástavby novými stavbami při respektování charakteru lokality****2. POŽADUJE, aby v návrhu MPP byla****a. vymezena podlažnost 12.NP ve stavebním bloku****b. odpovídajícím způsobem navýšena hodnota indexu využití lokality****Odůvodnění**

Dlouhodobým zájmem vlastníka pozemků a vlastníka souvisejících pozemků Písečná Invest, a.s. je dotvořit území při respektování charakteru stávající zástavby, který je stanoven v návrhu MPP.

Na dotčených pozemcích (1083/17) a pozemcích 1083/15 a 1083/16 se v současnosti nachází areál bývalé mateřské školky (dále též „bývalá MŠ“), která dlouhodobě technicky nevyhovuje požadovaným parametrům. Tato stavba není řadu let využívána pro původní účel. Záměrem vlastníků je náhradou za nevyhovující stavby umístit stavbu obytného domu s občanskou vybaveností, která byla předepsána závazným stanoviskem ÚRM ze dne 10.4.2008 jako náhrada za bývalou MŠ.

Od roku 2008 činí vlastníci dotčených a souvisejících pozemků kroky nezbytné pro realizaci záměru, pro který byla zpracována projektová dokumentace pro účely vydání územního a stavebního povolení. K této dokumentaci byla vydána kladná stanoviska příslušných dotčených orgánů, územní samosprávy a správců a vlastníků inženýrských sítí. Soulad záměru s účinným územním plánem hlavního města Prahy (dále též „ÚP“) byl potvrzen stanoviskem ÚRM ze dne 10.4.2008 a stanoviskem MHMP odbor územního plánu ze dne 22.4.2009 (viz přílohy). Soulad záměru s požadavky ÚP a územního plánování obecně byl potvrzen provedenou hmotovou studií prověřující varianty hmoty a umístění stavby záměru ve vztahu a s ohledem na charakter stávající zástavby a zároveň projektovou dokumentací pro územní řízení.

Pro záměr bylo vydáno územní rozhodnutí.

Cílem záměru je doplnit a upravit zástavbu a veřejná prostranství s ohledem na současné podmínky a požadavky. Původní veřejná prostranství byla navržena ve vazbě na umístění bývalé MŠ, jejíž vyhrazený, veřejnosti nepřístupný pozemek omezoval průchodnost území. Záměr jednoznačně prostupnost území zlepšuje a doplňuje je o veřejně přístupné plochy sloužící k rekreaci, relaxaci a sportu obyvatel sídliště Šutka.

Návrh MPP navrhuje regulaci, která zabraňuje odstranit vady současného nevyhovujícího stavu území s nefunkční stavbou bývalé MŠ. Návrh MPP nedokládá pro tuto konzervaci území žádné rozumné důvody a ani pro ni neuvádí opodstatnění ve veřejných zájmech, chráněných právními předpisy.

Záměr naplňuje predikci dynamického nárůstu počtu obyvatel.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude vyhověno navýšením výškové regulace na rozmezí podlažnosti 12, která umožní požadované doplnění stávající zástavby novými stavbami při respektování charakteru lokality. Podatelem zmiňovaný index využití lokality je dle čl. 165 MPP souhrnným ukazatelem míry využití lokality k zastavění budovami, které však neslouží při rozhodování v území, ale pouze pro potřeby vyhodnocování plánu. Indexy využití lokality se vyhodnocují u zastavitelných stavebních

lokalit a jsou uvedeny v KLO. V daném případě KLO pro lokalitu 510 index stabilizované části = 0.83 a index návrhový = 0.98.

Námítka

ID 3009815

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2618

Podatel | **TROJA REAL a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20QL4

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Vlastník

1. NESOUHLASÍ s tím, že návrh MPP je na dotčených pozemcích**a) vymezen park ve volné zástavbě****b) je ve stávajícím i návrhovém horizontu stanoven indexu využití lokality hodnotou 0,76, což neumožňuje doplnění stávající zástavby novými stavbami při respektování charakteru lokality****2. POŽADUJE, aby v návrhu MPP****a. bylo vymezeno to, že na dotčených pozemcích je možné umístit v souladu s čl.63, odst. 2 stavby pro bydlení****b. byla odpovídajícím způsobem navýšena hodnota indexu využití lokality**

Odůvodnění

Dlouhodobým zájmem vlastníka pozemků a vlastníka souvisejících pozemků je dotvořit území při respektování charakteru stávající zástavby, který je stanoven v návrhu MPP.

Od roku 2010 činí vlastník kroky nezbytné pro realizaci záměru, pro který byla zpracována projektová dokumentace pro účely vydání územního a stavebního povolení (dále též "PD"). K této dokumentaci byla vydána kladná stanoviska příslušných dotčených orgánů, územní samosprávy a správců a vlastníků inženýrských sítí. Soulad záměru s účinným územním plánem hlavního města Prahy (dále též „ÚP“) byl potvrzen stanoviskem MHMP Odbor územního plánu ze dne 18.5.2011 (viz příloha). Soulad záměru s požadavky ÚP

a územního plánování obecně byl potvrzen provedenou hmotovou studií prověřující varianty hmoty a umístění stavby záměru ve vztahu a s ohledem na charakter stávající zástavby a zároveň projektovou dokumentací pro územní řízení.

Pro záměr bylo vydáno územní rozhodnutí.

Cílem záměru je doplnit a upravit zástavbu a veřejná prostranství s ohledem na současné podmínky a požadavky. Původní veřejná prostranství byla navržena ve vazbě na umístění bývalé MŠ, jejíž vyhrazený, veřejnosti nepřístupný pozemek omezoval průchodnost území. Záměr jednoznačně prostupnost území zlepšuje a doplňuje je o veřejně přístupné plochy sloužící k rekreaci, relaxaci a sportu obyvatel sídliště Šutka.

Návrh MPP navrhuje regulaci, která zabraňuje přirozeně dotvořit území. Návrh MPP nedokládá pro tuto konzervaci území žádné rozumné důvody a ani pro ni neuvádí opodstatnění ve veřejných zájmech, chráněných právními předpisy. Navazující území zejména jižním a jihozápadním směrem od dotčených pozemků poskytuje dostatek ploch pro volnočasové využití. Návrh metropolitního plánu v současné podobě povede k zakonzervování stávajícího stavu a dalšímu "chátrání" lokality - bude bránit jejímu přirozenému rozvoji. Umístění parku ve volné zástavbě na našich pozemcích zhoršuje využitelnost pozemků (nyní stavebních) a vedlo by k nutnosti žádat o kompenzaci za znehodnocení pozemků metropolitním plánem oproti stávajícímu stavu.

Záměr naplňuje predikci dynamického nárůstu počtu obyvatel.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude vyhověno částečně, na pozemcích v severní části bude zrušeno vymezení parku ve volné zástavbě a bude vymezen stavební blok. Na jihu nebude vyhověno. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání

území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Index využití lokality neslouží pro rozhodování v území, ale pro vyhodnocování územního plánu. Znění příslušného článku o indexech využití lokality a o indexu ekologické stability bude upraveno a přepracováno s ohledem na větší jednoznačnost a srozumitelnost. Explicitně bude uvedeno, že index neslouží pro rozhodování v území.

Regulativy parku ve volné zástavbě (PVZ) byly komplexně prověřeny z hlediska vážení veřejných a soukromých zájmů. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků, právní kontinuity a jejich práv nabytých v dobré víře budou regulativy upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umisťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bude umožněno. Bude umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umisťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ budou upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; bude doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. i s ohledem na tento požadavek, komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bude dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdržným připomínkám a námitkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Námítka

ID 3009838

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2619

Podatel | **ŽENÍŠEK OTAKAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OSCR

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Dotčené pozemky parc.č. 2807/1, 2807/2, 2807/3, 2807/4, 2807/5, 2807/6, k. ú. Chodov

V platném Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy jsou předmětné pozemky součástí zastavitelné plochy SV-D nacházející se při jižním okraji městské třídy Opatovská v Praze 11 (mezi ulicí Opatovská a Zdiměřická), umožňující novou zástavbu na místě existujícího parkoviště a jeho okolí až téměř ke křižovatce ulice Opatovské a Chilské.

V návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání se ale předmětné výše uvedené pozemky, respektive celé území plochy SV-D, nachází v lokalitě Metropolitního plánu číslo 553 / Sídliště Jižní Město I. jih, která je mírou stability v textu MP vedena jako stabilizovaná, s cílem zachování prostorového uspořádání, s možností doplnění zástavby na vymezených transformačních plochách (dle závazné textové části lokality). Plocha SV-D dosud platného územního plánu se však v transformační nebo rozvojové ploše dané lokality 553 nenachází. Na předmětných pozemcích mezi ulicemi Opatovská a Zdiměřická je v hlavním výkresu Metropolitního plánu dle jeho legendy potvrzeno barvou parkoviště jako stávající stavba v městském parku, a kolem je potvrzena zeleň jako park ve volné zástavbě. Z regulativů Metropolitního plánu nevyplývá, zda bude nutno respektovat toto využití, nebo zda bude připuštěna zástavba, tak jako tomu bylo v dosud platném územním plánu. Metropolitní plán si v daném místě dle mého zjištění lze vysvětlovat tak, že dostavba či přestavba bude možná jen v sousedním transformačním a rozvojovém území 411/553/2038. Proč území kolem ulice Opatovské v předmětném úseku mezi křižovatkou s ulicí Chilskou a s ulicí Ke Kateřinkám / Křejského nebylo zahrnuto do transformačního území mi není z Metropolitního plánu zřejmé, byť se jedná o urbanisticky totožný případ, jako je v území kolem ulice

Hviezdoslavovy, které do transformační plochy (411/553/2040) zahrnuto v Metropolitním plánu bylo.

S ohledem na vše výše uvedené **nesouhlasím** se stabilizací předmětného území předpokládající zachování parkoviště a okolní zeleně, a **navrhuji**, buďto aby předmětné území současně vedené jako zastavitelná plocha SV-D bylo zahrnuto v Metropolitním plánu do transformační nebo rozvojové plochy (například rozšířením transformační plochy 411/553/2038), nebo aby byl upřesněn text ke stabilizovaným územím, kdy i v takovém území stabilizovaném bude možno situovat nové stavby nebo změny dokončených staveb. V daném případě s ohledem na závaznou textovou část Metropolitního plánu (čl. 39 a čl. 70) jistotu možnosti výstavby, jako je v dosud platném Územním plánu SÚ hl. m. Prahy neshledávám. Oproti dosud platnému územnímu plánu bych mohl být nebo bych byl při současném znění regulativů Metropolitního plánu poškozen na svých právech realizovat na pozemcích v mém vlastnictví novostavbu / novostavby.

K výše uvedenému ještě poznamenávám a doplňuji, že v současnosti je vedeno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha **řízení V38334/2022-101** založené návrhem na vklad podaným dne 21.6.2022, po jehož ukončení do mého vlastnictví budou náležet mj. i pozemky č. parc. 2845/1 a 2889/2, k. ú. Chodov, území sousedící západně s mým pozemkem č. parc. 2807/1, k. ú. Chodov, a dále část pozemku č. parc. 2823 ozn. jako 2823/1, k.ú. Chodov. Z uvedeného důvodu se tato námitka dotýká nejen pozemků v mém vlastnictví, ale celé plochy, v současnosti označené v Územním plánu hl. m. Prahy kódem SV-D.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude vymezena transformační plocha s obytným využitím.

Námítka

ID 3009842

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2620

Podatel | **BARTOŠOVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BGS3

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Souhlasím s vymezením hranice lokalit 553 / Sídliště Jižní Město I. jih a 978 / Hostivařský lesopark.

Odůvodnění

Nezastavitelná lokalita 978 / Hostivařský lesopark zahrnuje přírodní park Hostivař - Záběhlice, který je chráněn právním předpisem HMP, na základě zák.č. 114/92 Sb., předmětem je ochrana krajinného rázu podle § 12. Zjistila jsem, že v území přírodního parku HostivařZáběhlice se uvažuje o záměru MEDICAL SPA (<https://v^nvw.praha11.cz/cs/mestska-cast/uzemni-rozvoi-a-regenerace/zamery-na-iiznim-meste/54-medical-spa.htm>)

Nesouhlasím s tím, aby se z důvodu realizace tohoto záměru měnilo nezastavitelné území na zastavitelné.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s návrhem. Návrh řešení MPP v dotčeném území nebude na základě výsledků VP upraven.

Námítka

ID 3009843

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2620

Podatel | **BARTOŠOVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BGS3

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

2. Souhlasím s parametry transformační plochy 415/553/4043 a podlažností 2 na této ploše.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena skupina [T+R] transformačních a rozvojových ploch 415/553/4043, (09) /20/ o celkové rozloze 73 312 m².

Typ struktury: struktura areálů vybavenosti

Způsob využití: rekreační

Zastavitelnost z velikosti plochy: 20 %

Ve vymezeném přírodním parku přizpůsobit strukturu nově umisťované zástavby měřítku a kompozici krajinného prostředí.

Jak už jsem uvedla v předchozí námítce, v území přírodního parku Hostivař-Záběhlce se uvažuje o záměru MEDICAL SPA. Záměr v této skupině ploch počítá s umístěním budovy o 7 NP.

Nesouhlasím s takto vysokou zástavbou a nesouhlasím, aby plocha s rozdílným způsobem využití SP byla využita jinak, než pro sportovní aktivity.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s návrhem MPP. Návrh řešení MPP v dotčeném území nebude na základě výsledků VP upraven. Na základě výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch

a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů.

Námítka

ID 3009844

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2620

Podatel | **BARTOŠOVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BGS3

Lokalita | 553, 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

3. Absolutně nesouhlasím s likvidací zeleně a s nesmyslnou výstavbou na území uvedeném výše.

Odůvodnění

Zeleň využívají občané Jižního Města k rekreaci a v případě výstavby by areál zcela zjevně nebyl určený pro občany Jižního Města, ale pro lidi minimálně ze všech koutů Prahy a jejího okolí, dále by došlo ke zhoršení stavu ovzduší a v neposlední řadě ke zhoršení dopravní situace v celé lokalitě.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadované zastavitelné plochy nebudou vymezeny. Zábor ZPF, součást PP, ochranné pásmo vodního díla.

Námítka

ID 3009845

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2621

Podatel | **BARTOŠOVÁ SILVIA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BFZB

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Souhlasím s vymezením hranice lokalit 553 / Sídliště Jižní Město I. jih a 978 / Hostivařský lesopark.

Odůvodnění

Nezastavitelná lokalita 978 / Hostivařský lesopark zahrnuje přírodní park Hostivař - Záběhlice, který je chráněn právním předpisem HMP, na základě zák.č. 114/92 Sb., předmětem je ochrana krajinného rázu podle § 12. Zjistila jsem, že v území přírodního parku HostivařZáběhlice se uvažuje o záměru MEDICAL SPA (<https://v^nvw.praha11.cz/cs/mestska-cast/uzemni-rozvoi-a-regenerace/zamery-na-iiznim-meste/54-medical-spa.htm>)

Nesouhlasím s tím, aby se z důvodu realizace tohoto záměru měnilo nezastavitelné území na zastavitelné.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s návrhem. Návrh řešení MPP v dotčeném území nebude na základě výsledků VP upraven.

Námítka

ID 3009846

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2621

Podatel | **BARTOŠOVÁ SILVIA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BFZB

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

2. Souhlasím s parametry transformační plochy 415/553/4043 a podlažností 2 na této ploše.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena skupina [T+R] transformačních a rozvojových ploch 415/553/4043, (09) /20/ o celkové rozloze 73 312 m².

Typ struktury: struktura areálů vybavenosti

Způsob využití: rekreační

Zastavitelnost z velikosti plochy: 20 %

Ve vymezeném přírodním parku přizpůsobit strukturu nově umisťované zástavby měřítku a kompozici krajinného prostředí.

Jak už jsem uvedla v předchozí námitce, v území přírodního parku Hostivař-Záběhlce se uvažuje o záměru MEDICAL SPA. Záměr v této skupině ploch počítá s umístěním budovy o 7 NP.

Nesouhlasím s takto vysokou zástavbou a nesouhlasím, aby plocha s rozdílným způsobem využití SP byla využita jinak, než pro sportovní aktivity.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s návrhem MPP. Návrh řešení MPP v dotčeném území nebude na základě výsledků VP upraven. Na základě výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch

a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů.

Námítka

ID 3009847

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2621

Podatel | **BARTOŠOVÁ SILVIA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BFZB

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

3. Nesouhlasím se změnou nezastavitelného území na zastavitelné z důvodu zhoršení životního prostředí, zvýšení teploty okolního prostředí po tak masivní výstavbě a zhoršení až přetížení dopravně obslužných podmínek v místě. Toto území by mělo především plnit rekreační účel a sloužit hlavně obyvatelům Hájů a Jižního Města.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadované zastavitelné plochy nebudou vymezeny. Zábor ZPF, součást PP, ochranné pásmo vodního díla.

Námítka

ID 3009848

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2622

Podatel | **HOŘENÍ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BF2W

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Souhlasím s vymezením hranice lokalit 553 / Sídliště Jižní Město I. jih a 978 / Hostivařský lesopark.

Odůvodnění

Nezastavitelná lokalita 978 / Hostivařský lesopark zahrnuje přírodní park Hostivař - Záběhlice, který je chráněn právním předpisem HMP, na základě zák.č. 114/92 Sb., předmětem je ochrana krajinného rázu podle § 12. Zjistila jsem, že v území přírodního parku HostivařZáběhlice se uvažuje o záměru MEDICAL SPA (<https://v^nvw.praha11.cz/cs/mestska-cast/uzemni-rozvoi-a-regenerace/zamery-na-iiznim-meste/54-medical-spa.htm>)

Nesouhlasím s tím, aby se z důvodu realizace tohoto záměru měnilo nezastavitelné území na zastavitelné. To by sebou neslo neudržitelné zvýšení automobilové dopravy, snížení kvality přírodního prostředí výrazné zhoršení životních podmínek celé lokality Háje.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s návrhem. Návrh řešení MPP v dotčeném území nebude na základě výsledků VP upraven.

Námítka

ID 3009849

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2622

Podatel | **HOŘENÍ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BF2W

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

2. Souhlasím s parametry transformační plochy 415/553/4043 a podlažností 2 na této ploše.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena skupina [T+R] transformačních a rozvojových ploch 415/553/4043, (09) /20/ o celkové rozloze 73 312 m².

Typ struktury: struktura areálů vybavenosti

Způsob využití: rekreační

Zastavitelnost z velikosti plochy: 20 %

Ve vymezeném přírodním parku přizpůsobit strukturu nově umísťované zástavby měřítku a kompozici krajinného prostředí.

Jak už jsem uvedla v předchozí námitce, v území přírodního parku Hostivař-Záběhlce se uvažuje o záměru MEDICAL SPA. Záměr v této skupině ploch počítá s umístěním budovy o 7 NP. Nesouhlasím s takto vysokou zástavbou a nesouhlasím, aby plocha s rozdílným způsobem využití SP byla využita jinak, než pro sportovní aktivity.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s návrhem MPP. Návrh řešení MPP v dotčeném území nebude na základě výsledků VP upraven. Na základě výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad

rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení
a předvídatelnost výpočtů.

Námitka

ID 3009839

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2623

Podatel | **ŠTĚTINA JAROMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09U094D

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009850

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2623

Podatel | **ŠTĚTINA JAROMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09U094D

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Souhlasíme s vymezením hranice lokalit 553 / Sídliště Jižní Město I. jih a 978 / Hostivařský lesopark.

Odůvodnění

Nezastavitelná lokalita 978 / Hostivařský lesopark zahrnuje přírodní park Hostivař - Záběhlíce, který je chráněn právním předpisem HMP, na základě zák.č. 114/92 Sb., předmětem je ochrana krajinného rázu podle § 12. Zjistili jsme, že v území přírodního parku Hostivař - Záběhlíce se uvažuje o záměru MEDICAL SPA (<https://v^nvw.praha11.cz/cs/mestska-cast/uzemni-rozvoi-a-regenerace/zamery-na-iiznim-meste/54-medical-spa.htm>)

Nesouhlasíme s tím, aby se z důvodu realizace tohoto záměru měnilo nezastavitelné území na zastavitelné.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s návrhem. Návrh řešení MPP v dotčeném území nebude na základě výsledků VP upraven.

Námítka

ID 3009851

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2623

Podatel | **ŠTĚTINA JAROMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09U094D

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

2. Souhlasíme s parametry transformační plochy 415/553/4043 a podlažností 2 na této ploše.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena skupina [T+R] transformačních a rozvojových ploch 415/553/4043, (09) /20/ o celkové rozloze 73 312 m².

Typ struktury: struktura areálů vybavenosti

Způsob využití: rekreační

Zastavitelnost z velikosti plochy: 20 %

Ve vymezeném přírodním parku přizpůsobit strukturu nově umisťované zástavby měřítku a kompozici krajinného prostředí.

Jak už jsem uvedli v předchozí námítce, v území přírodního parku Hostivař-Záběhlce se uvažuje o záměru MEDICAL SPA. Záměr v této skupině ploch počítá s umístěním budovy o 7 NP.

Nesouhlasíme s takto vysokou zástavbou a nesouhlasíme, aby plocha s rozdílným způsobem využití SP byla využita jinak, než pro sportovní aktivity.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s návrhem MPP. Návrh řešení MPP v dotčeném území nebude na základě výsledků VP upraven. Na základě výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch

a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů.

Námitka

ID 3009840

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2624

Podatel | **MAXA JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09841RO

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009852

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2624

Podatel | **MAXA JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09841RO

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Souhlasíme s vymezením hranice lokalit 553 / Sídliště Jižní Město I. jih a 978 / Hostivařský lesopark.

Odůvodnění

Nezastavitelná lokalita 978 / Hostivařský lesopark zahrnuje přírodní park Hostivař - Záběhlice, který je chráněn právním předpisem HMP, na základě zák.č. 114/92 Sb., předmětem je ochrana krajinného rázu podle § 12. Zjistila jsem, že v území přírodního parku HostivařZáběhlice se uvažuje o záměru MEDICAL SPA (<https://v^nvw.praha11.cz/cs/mestska-cast/uzemni-rozvoi-a-regenerace/zamery-na-iiznim-meste/54-medical-spa.htm>)

Nesouhlasíme s tím, aby se z důvodu realizace tohoto záměru měnilo nezastavitelné území na zastavitelné.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s návrhem. Návrh řešení MPP v dotčeném území nebude na základě výsledků VP upraven.

Námítka

ID 3009853

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2624

Podatel | **MAXA JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09841RO

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

2. Souhlasíme s parametry transformační plochy 415/553/4043 a podlažností 2 na této ploše.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena skupina [T+R] transformačních a rozvojových ploch 415/553/4043, (09) /20/ o celkové rozloze 73 312 m².

Typ struktury: struktura areálů vybavenosti

Způsob využití: rekreační

Zastavitelnost z velikosti plochy: 20 %

Důležité je, aby ve vymezeném přírodním parku byla přizpůsobena struktura případné nové zástavby měřítku a kompozici krajinného prostředí.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s návrhem MPP. Návrh řešení MPP v dotčeném území nebude na základě výsledků VP upraven. Na základě výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů.

Námítka

ID 3009854

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2624

Podatel | **MAXA JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09841RO

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

3) Obecné připomínky k výše uvedenému záměru

- neúměrně zvýšená doprava (hluk, prašnost atd)
- nová parkoviště (kdo a kde je vybuduje)
- výstavba byt. objektů (Central Grup)
- přelidnění (zhoršení životních podmínek)
- zmenšení životního prostoru pro ptactvo, zvěř a další živočichy

Odůvodnění

1_X;

3_X;

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Není zřejmé, co námítující požaduje. V předchozích námítkách souhlasil s návrhem MPP stran hranice zastavitelného území a nastavených parametrů ploch ve východní části lokality 553/Sídlíště Jižní město I. jih.

Námitka

ID 3009841

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2625

Podatel | **KUNOVJÁNEK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PC11

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009855

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2625

Podatel | **KUNOVJÁNEK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PC11

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Zjistili jsme, že v území přírodního parku Hostivař - Záběhlice se uvažuje o záměru MEDICAL SPA
(<https://v^nw.praha11.cz/cs/mestska-cast/uzemni-rozvoi-a-regenerace/zamery-na-iiznim-meste/54-medical-spa.htm>)

Nesouhlasíme s tím, aby se z důvodu realizace tohoto záměru měnilo nezastavitelné území na zastavitelné.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadované zastavitelné plochy nebudou vymezeny. Záběr ZPF, součást PP, ochranné pásmo vodního díla.

Námítka

ID 3009857

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2625

Podatel | **KUNOVJÁNEK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PC11

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

2. Protože záměr v této skupině ploch počítá s umístěním budovy o 7 NP. Nesouhlasíme s takto vysokou zástavbou a nesouhlasíme, aby plocha s rozdílným způsobem využití SP byla využita jinak, než pro sportovní a rekreační účely.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Právní kontinuita s ÚP SÚ. MPP vymezuje rekreaci, v ÚP SÚ plocha SP. Výšková regulace odvozena od okolní zástavby s respektem na navazující PP. Budovy o 7 RNP nejsou dle MPP v území přípustné.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v daném ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námitka

ID 3009861

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2626

Podatel | **Lázně v Praze s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097DC6O

Lokalita | 553, 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Předmětem námitky je veřejně projednávaný záměr „MEDICAL SPA - Lázeňské území v Praze Háje u přehrady“, který se týká i pozemků ve vlastnictví společnosti XXX.

Uvedený projekt byl vyhodnocen v odborných komisích MČ Praha 11 jako žádoucí, a to i v souvislosti s celosvětovou pandemií koronaviru. Současně by jeho realizace byla dle našeho názoru přínosná i z hlediska metropolitního významu.

V aktuálním návrhu územního plánu není ovšem záměr, který je obecně prospěšný, neboť významným způsobem zvyšuje lékařskou vybavenost v dané lokalitě, schopen realizace.

Navrhujeme proto následující úpravu územního plánu, a to:

- posun hranice mezi lokalitou č. 978 Hostivařský lesopark a lokalitou č. 553 Sídliště Jižní Město I. Jih (dle přílohy). Území záměru se tak stává součástí lokality č. 553.
- Do stejné linie, jako je hranice mezi lokalitami, je navržen i posun hranice zastavitelného území v rámci rozvojové plochy s využitím lokality označené jako „obytná lokalita“. Severní část území je navržena jako zastavitelná stavební rozvojová plocha s rekreačním využitím. V návrhu se počítá s umístěním občanské vybavenosti, což je kategorie, do které navrhovaný záměr lázeňského areálu spadá.
- V místě záměru navrhujeme výškovou regulaci s rozmezím podlažnosti na 6, resp. 4. Graficky znázorněný návrh změny je přiložen v příloze tohoto dopisu.

Pozemky ve vlastnictví, kterých se týká navrhovaná změna jsou parcelní čísla:

536/195, 428, 429, 431, 433, 449

537/98,100

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Zábor ZPF, součást PP. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují

s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009863

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2627

Podatel | **Soukromý svěřenský fond na podporu rodiny KALE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097RXRM

Lokalita | 553, 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Předmětem námitky je veřejně projednávaný záměr „MEDICAL SPA - Lázeňské území v Praze Háje u přehrady“, který se týká i pozemků ve vlastnictví společnosti XXX.

Uvedený projekt byl vyhodnocen v odborných komisích MČ Praha 11 jako žádoucí, a to i v souvislosti s celosvětovou pandemií koronaviru. Současně by jeho realizace byla dle našeho názoru přínosná i z hlediska metropolitního významu.

V aktuálním návrhu územního plánu není ovšem záměr, který je obecně prospěšný, neboť významným způsobem zvyšuje lékařskou vybavenost v dané lokalitě, schopen realizace.

Navrhujeme proto následující úpravu územního plánu, a to:

- posun hranice mezi lokalitou č. 978 Hostivařský lesopark a lokalitou č. 553 Sídliště Jižní Město I. Jih (dle přílohy). Území záměru se tak stává součástí lokality č. 553.
- Do stejné linie, jako je hranice mezi lokalitami, je navržen i posun hranice zastavitelného území v rámci rozvojové plochy s využitím lokality označené jako „obytná lokalita“. Severní část území je navržena jako zastavitelná stavební rozvojová plocha s rekreačním využitím. V návrhu se počítá s umístěním občanské vybavenosti, což je kategorie, do které navrhovaný záměr lázeňského areálu spadá.
- V místě záměru navrhujeme výškovou regulaci s rozmezím podlažnosti na 6, resp. 4. Graficky znázorněný návrh změny je přiložen v příloze tohoto dopisu.

Pozemky ve vlastnictví, kterých se týká navrhovaná změna jsou parcelní čísla:

536/195, 428, 429, 431, 433, 449

537/98,100

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Zábor ZPF, součást PP. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují

s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009865

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2628

Podatel | **Dam Project, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097RNBS

Lokalita | 553, 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Předmětem námítky je veřejně projednávaný záměr „MEDICAL SPA – Lázeňské území v Praze Háje u přehrady“, který se týká i pozemků ve vlastnictví společnosti XXX, parc. č. 537/85.

Uvedený projekt byl v průběhu projednávání vyhodnocen jako žádoucí, a to i v souvislosti s celosvětovou pandemií koronaviru. Současně by jeho realizace byla i přínosná z hlediska metropolitního významu.

V aktuálním návrhu územního plánu není ovšem záměr, který je obecně prospěšný, schopen realizace. Navrhujeme proto jeho úpravu, a to posun hranice mezi lokalitou č. 978 Hostivařský lesopark a lokalitou č. 553 Sídliště Jižní Město I. Jih (dle přílohy č. 1). Území záměru se tak stává součástí lokality č. 553. Do stejné linie, jako je hranice mezi lokalitami, je navržen i posun hranice zastavitelného území v rámci rozvojové plochy s využitím lokality označené jako „obytná lokalita“. Severní část území je navržena jako zastavitelná stavební rozvojová plocha s rekreačním využitím. V návrhu se počítá s umístěním občanské vybavenosti, což je kategorie, do které navrhovaný záměr lázeňského areálu spadá.

V místě záměru navrhujeme výškovou regulaci s rozmezím podlažnosti na 6, resp. 4.

Graficky znázorněný návrh změny je přiložen v příloze tohoto dopisu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Zábor ZPF, součást PP. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací

dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009896

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2629

Podatel | **MAIRICHOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097FGII

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Popis nebo vymezení území: Pozemky p.č. 537/106, 537/105, 537/104, 537/103 a 536/380, všechny p.č. na LV 820 pro k.ú. Háje

1) Požaduji začlenění výše uvedených pozemků do Lokality 553 / Sídliště Jižní Město I. jih, nejlépe s doplněním / rozšířením „Cílového charakteru lokality“ jako „OBYTNÁ – LÁZEŇSKÁ“.

2) V návaznosti na bod 1) požaduji znění: 800/553/2170 - plocha rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití občanská – lázeňská a rekreační vybavenost.

3) V souvislosti s výše uvedenými body 1) a 2) této námítky, požaduji zařazení Cílového lázeňského charakteru lokality jako: 900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM.

4) Navrhuji úpravu hranice mezi lokalitou č. 978 Hostivařský lesopark a lokalitou č. 553 Sídliště Jižní Město 1. Jih tak, aby tento záměr podporovaný i vlastníky sousedních pozemků v lokalitě mohl být ke prospěchu obyvatel Jižního Města, ale i celé Metropole realizován.

5) Do stejné linie, jako je hranice mezi lokalitami, navrhuji i posun hranice zastavitelného území v rámci rozvojové plochy s využitím lokality označené jako „obytná – lázeňská lokalita“. Severní část území je v záměru (pořadové číslo 54 u MČ Praha 1) navržena jako zastavitelná stavební rozvojová plocha s rekreačním využitím. V návrhu se počítá s umístěním občanské vybavenosti, což je kategorie, do které navrhovaný záměr lázeňského areálu spadá.

6) V lokalitě záměru navrhuji výškovou regulaci s rozmezím podlažnosti na 6, resp. 4, tak jak je to podobněji navrženo v koncepční studii.

Odůvodnění

Ideově je předmětem námítky veřejně projednáváný záměr „MEDICAL SPA - Lázeňské území v Praze Háje u přehrady“, který je od roku 2021 projednáváný v MČ Praha 11 - Jižní Město včetně ankety, která proběhla v červnu 2021 při veřejné prezentaci (<https://www.nraha-11.cz/cs/mestska-cast/uzerrmi-rozvoi-a-regenerace/zamerv-na-jiznim-meste/54-medical-spa.html>).

Uvedený projekt byl v průběhu projednávání vyhodnocen jako žádoucí, a to i v souvislosti s celosvětovou pandemií koronaviru. Soudě podle reakcí představitelů několika jiných městských částí, by jeho realizace byla přínosná i z hlediska metropolitního významu.

V aktuálním návrhu Metropolitního plánu není ovšem možné záměr, který je obecně prospěšný, realizovat, proto tuto námitku podáváme.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Zábor ZPF, součást PP. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009897

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2630

Podatel | **SMOLÍK MILOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097FEIW

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Popis nebo vymezení území: Pozemky p.č. 537/106, 537/105, 537/104, 537/103 a 536/380, všechny p.č. na LV 820 pro k.ú. Háje

1) Požaduji začlenění výše uvedených pozemků do Lokality 553 / Sídliště Jižní Město I. jih, nejlépe s doplněním / rozšířením „Cílového charakteru lokality“ jako „OBYTNÁ – LÁZEŇSKÁ“.

2) V návaznosti na bod 1) požaduji znění: 800/553/2170 - plocha rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití občanská – lázeňská a rekreační vybavenost.

3) V souvislosti s výše uvedenými body 1) a 2) této námítky, požaduji zařazení Cílového lázeňského charakteru lokality jako: 900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM.

4) Navrhuji úpravu hranice mezi lokalitou č. 978 Hostivařský lesopark a lokalitou č. 553 Sídliště Jižní Město 1. Jih tak, aby tento záměr podporovaný i vlastníky sousedních pozemků v lokalitě mohl být ke prospěchu obyvatel Jižního Města, ale i celé Metropole realizován.

5) Do stejné linie, jako je hranice mezi lokalitami, navrhuji i posun hranice zastavitelného území v rámci rozvojové plochy s využitím lokality označené jako „obytná – lázeňská lokalita“. Severní část území je v záměru (pořadové číslo 54 u MČ Praha 1) navržena jako zastavitelná stavební rozvojová plocha s rekreačním využitím. V návrhu se počítá s umístěním občanské vybavenosti, což je kategorie, do které navrhovaný záměr lázeňského areálu spadá.

6) V lokalitě záměru navrhuji výškovou regulaci s rozmezím podlažnosti na 6, resp. 4, tak jak je to podobněji navrženo v koncepční studii.

Odůvodnění

Ideově je předmětem námítky veřejně projednáváný záměr „MEDICAL SPA - Lázeňské území v Praze Háje u přehrady“, který je od roku 2021 projednáváný v MČ Praha 11 - Jižní Město včetně ankety, která proběhla v červnu 2021 při veřejné prezentaci (<https://www.nraha-11.cz/cs/mestska-cast/uzerrmi-rozvoi-a-regenerace/zamerv-na-jiznim-meste/54-medical-spa.html>).

Uvedený projekt byl v průběhu projednávání vyhodnocen jako žádoucí, a to i v souvislosti s celosvětovou pandemií koronaviru. Soudě podle reakcí představitelů několika jiných městských částí, by jeho realizace byla přínosná i z hlediska metropolitního významu.

V aktuálním návrhu Metropolitního plánu není ovšem možné záměr, který je obecně prospěšný, realizovat, proto tuto námitku podáváme.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Zábor ZPF, součást PP. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009881

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2631

Podatel | **ŠTIBRÁNYI KAMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09793W9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009898

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2631

Podatel | **ŠTIBRÁNYI KAMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09793W9

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Popis nebo vymezení území: Pozemky p.č. 533, 536/267, 537/16, 536/266, 536/264, všechny p.č. na LV 820 pro k.ú. Háje

1) Požadujeme začlenění výše uvedených pozemků do Lokality 553 / Sídliště Jižní Město I. jih, nejlépe s doplněním / rozšířením „Cílového charakteru lokality“ jako „OBYTNÁ – LÁZEŇSKÁ“.

2) V návaznosti na bod 1) požadujeme znění: 800/553/2170 - plocha rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití občanská – lázeňská a rekreační vybavenost.

3) V souvislosti s výše uvedenými body 1) a 2) této námítky, požadujeme zařazení Cílového lázeňského charakteru lokality jako: 900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM.

4) Navrhujeme úpravu hranice mezi lokalitou č. 978 Hostivařský lesopark a lokalitou č. 553 Sídliště Jižní Město 1. Jih tak, aby tento záměr podporovaný i vlastníky sousedních pozemků v lokalitě mohl být ke prospěchu obyvatel Jižního Města, ale i celé Metropole realizován.

5) Do stejné linie, jako je hranice mezi lokalitami, navrhujeme i posun hranice zastavitelného území v rámci rozvojové plochy s využitím lokality označené jako „obytná – lázeňská lokalita“. Severní část území je v záměru (pořadové číslo 54 u MČ Praha 1) navržena jako zastavitelná stavební rozvojová plocha s rekreačním využitím. V návrhu se počítá s umístěním občanské vybavenosti, což je kategorie, do které navrhovaný záměr lázeňského areálu spadá.

6) V lokalitě záměru navrhujeme výškovou regulaci s rozmezím podlažnosti na 6, resp. 4, tak jak je to podobněji navrženo v koncepční studii.

Odůvodnění

Ideově je předmětem námítky veřejně projednáváný záměr „MEDICAL SPA - Lázeňské území v Praze Háje u přehrady“, který je od roku 2021 projednáváný v MČ Praha 11 - Jižní Město včetně ankety, která proběhla v červnu 2021 při veřejné prezentaci (<https://www.nraha-11.cz/cs/mestska-cast/uzerrmi-rozvoi-a-regenerace/zamerv-na-jiznim-meste/54-medical-spa.html>).

Uvedený projekt byl v průběhu projednávání vyhodnocen jako žádoucí, a to i v souvislosti s celosvětovou pandemií koronaviru. Soudě podle reakcí představitelů několika jiných městských částí, by jeho realizace byla přínosná i z hlediska metropolitního významu.

V aktuálním návrhu Metropolitního plánu není ovšem možné záměr, který je obecně prospěšný, realizovat, proto tuto námítku podáváme.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Zábor ZPF, součást PP. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009888

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2632

Podatel | **ZABLOUDIL JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1MX12

Lokalita | 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Návrh MPP nezahrnuje Soubor staveb v Praze 5-Lipencích při ulici Dolnočernošická s číslem popisným 446 a 447 a přidružené hospodářské stavby. Tyto jsou již od nepaměti součástí Dolních Černošic. Návrh MPP k veřejnému projednání oproti původnímu návrhu pro společné jednání z roku 2018 tyto objekty nyní nezahrnuje do lokality 259/ Dolní Černošice, ale do lokality 930/ Údolní niva Berounky západ. Jako majitel této nemovitosti nesouhlasím s tímto zařazením. Tato stavba je součástí Dolních Černošic. Proto požaduji, aby se návrh MPP vrátil ke svému návrhu z roku 2018, kde byly objekty s číslem popisným 446 a 447 správně zařazeny do lokality 259/ Dolní Černošice. Doufám, že k tomuto návrhu došlo pouze nedopatřením a bude sjednána náprava.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Areál bude vymezen jako součást lokality 259/Dolní Černošice.

Námítka

ID 3009911

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2633

Podatel | **ŠTAMPOSKÁ IVETA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979J1G

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námitku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009912

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2634

Podatel | **ŠMIDRKAL PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979IVH

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námitku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009913

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2635

Podatel | **SLEZÁK ARNOŠT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979IUM

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009899

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2636

Podatel | **NOVÁKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979J0L

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009914

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2636

Podatel | **NOVÁKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979J0L

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézá několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009900

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2637

Podatel | **DOBIÁŠ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979ITR

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009915

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2637

Podatel | **DOBIÁŠ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979ITR

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009901

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2638

Podatel | **Římskokatolická farnost u kostela Stětí sv. Jana Křtitele
Praha - Hostivař**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09N6Y83

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

V návrhu metropolitního plánu dochází ke změně využití území u pozemků p. č. 537/4, 537/115 a 538/1 vše v k. ú. Háje, obec Praha, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 8281 ve vlastnictví Římskokatolické farnosti kostela Stětí sv. Jana Křtitele Praha-Hostivař, s níž nebyla předmětná záležitost před návrhem této změny řešena.

Nesouhlasíme s návrhem změny v návrhu metropolitního plánu, kdy se z pozemků s využitím území SO1 - přírodní rekreační plochy a S03 částečně urbanizované rekreační plochy, které umožňují dle platného územního plánu Prahy částečnou zastavitelnost, stávají pozemky nezastavitelné. Tímto krokem dochází ke snížení hodnoty předmětných pozemků, s kterou jako jejich vlastník nemůžeme souhlasit. Trváme na zachování využití území pozemků p. č. 537/4 o výměře 446 m² s druhem pozemku orná půda, p. č. 537/115 o výměře 23 552 m² s druhem pozemku orná půda a 538/1 o výměře 14 704 m² s druhem pozemku orná půda vše v k. ú. Háje, obec Praha, dle platného územního plánu tak, aby se pozemky do budoucna nestaly nezastavitelnými a nedošlo do budoucna ke snížení jejich hodnoty.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Zábor ZPF, součást PP. Rozpor s koncepcí MPP, je vymezeno krajinné rozhraní, v němž je však určité stavební využití možné. Požadavku na zařazení do zastavitelného území nebylo možné vyhovět pro nesouhlas dotčeného orgánu ochrany přírody - OCP MHMP. Jedná se o významnou rekreační lokalitu a krajinně přírodní prvek. Část plochy leží také v záplavovém území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí

návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené území nachází v záplavovém území, které je limitem využití území a v němž nová výstavba, s ohledem na předcházení a snižování škod způsobených povodněmi, není žádoucí. Posuzovaný případ není výjimečným ani odůvodněným případem odůvodňujícím vymezení nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Vyhovění takovému požadavku by bylo v rozporu s úkoly územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR (bod 26). MPP přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. Dále podrobněji viz příloha P.144 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009902

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2639

Podatel | **BAJGAR RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979ISW

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009916

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2639

Podatel | **BAJGAR RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979ISW

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézá několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009917

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2640

Podatel | **MAHLER DAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09ORH5R

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námitku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009904

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2641

Podatel | **SINGER MICHAEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09795G3

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítku podává: Vlastník pozemku parc. č. 255/102 v k.ú. Štěrboholy

Požaduji upravit řešení východní části lokality 232 Štěrboholy takto:

1) upravit pozici východní a jihovýchodní hranice lokality 232 podle grafické přílohy 03 souladně s podnětem na pořízení změny stávajícího územního plánu hl. m. Prahy,

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

ad 1) Smyslem námítky je posunout hranici zastavitelné lokality 232 Štěrboholy tak, aby do lokality byly zahrnuty celé plochy hraničních pozemků parc. č. 255/54, 255/1, 255/102, 255/40 včetně polní cesty parc. č. 467 ve vlastnictví hl. m. Prahy (jde o nejvýchodněji situované parcely štěrboholského katastru v této části lokality 232 Štěrboholy). Zvětšit plošný rozsah lokality 232 tak, jak je touto námitkou navrhováno, znamená alikvotně zmenšit plošný rozsah rekreační 944 Dolní Počernice – Horní Měcholupy.

Námítka, která je v části překračující hranice mnou pozemku připomínkou, koresponduje s podnětem na pořízení změny stávajícího územního plánu. Podnět uplatněný Městskou částí Praha Štěrboholy je pořizovatelem ÚPD v Praze evidován s kódovým označením 5/2022. Konkrétním východiskem pro zpracování podnětu byla podkladová studie „VRÚ Východní Město“ k Metropolitnímu plánu z roku 2018, kterou zastupitelstvo MČ Praha Štěrboholy odsouhlasilo.

Plně se ztotožňuji s dlouhodobě uplatňovaným a zdůrazňovaným požadavkem MČ Praha Štěrboholy koncepčně správně dodekomponovat východní, resp. jihovýchodní stranu Štěrbohol, včetně

uspořádání veřejných prostranství tak, aby jejich struktura, rozložení a prostorové parametry byly dlouhodobě udržitelné.

Současně s požadovanou úpravou vymezení v k. ú. Štěrboholy předpokládám v souladu s připomínkou MČ Praha Štěrboholy obdobnou úpravu na dotčeném katastrálním území Dolní Počernice.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Podatel požaduje posun východní a jihovýchodní hranice lokality 232 Štěrboholy a rozšíření zastavitelného území.

Na základě dohody s MŽP (ID 3001651) a s přihlédnutím k pořizované změně ÚP SÚ Z 3683 bude návrh MPP upraven přeřešením vymezení transformační plochy 415/232/4051. Východní hranice bude upravena a v jihovýchodní části rozšířena k hranici k. ú., současně však dojde k celkové redukci rozsahu zastavitelného území oproti verzi pro veřejné projednání. Požadavku na rozšíření v plném rozsahu nebude vyhověno.

V dotčeném území bude stanovena podmíněnost plánovací smlouvou.

Námítka

ID 3009908

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2641

Podatel | **SINGER MICHAEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09795G3

Lokalita | 232, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

2) upravit výškovou regulaci tak, že namísto hodnoty 2 bude v předmětné části lokality podle grafické přílohy 04 stanovena hodnota 3.

Odůvodnění

ad 2) Návrh na úpravu výškové regulace z hodnoty 2 na hodnotu 3 plyne z úvahy o povaze a smyslu obecněji zakořeněné představy dvou podlaží v tzv. vilové čtvrti uvnitř městské krajiny Prahy. Přestože je tato část lokality, označená kódem 415/232/4051, definována jako struktura zahradního města, což je jistě správné, je současně potřebné se oprostit od obrazu zahradního města takového, jak si jej nejspíše vybavíme díky Ořechovce, Hanspaulce, Hřebenkám a dalším pražským enklávám. To však může být na hony vzdálené realitě života na počátku 21. století.

Podle mého názoru se musí současné zahradní město vyznačovat podstatně větší typovou různorodostí, velkou bohatostí forem, velkorysostí v koncipování veřejných prostranství, obytností a pobytového uličních prostranství a v posledku také multifunkčností. Přiřazení výškové regulace s hodnotou 2 takového zesoučasnění zahradního města podstatně a zcela bezdůvodně limituje.

Jedním ze stavebních prvků, který by zde měl nalézt možnosti uplatnění, je stavba individuálního bydlení podle § 2 PSP, písm. u), odst. 2 – tzv. další stavba pro bydlení, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a jsou k tomu účelu určeny, a které mají nejvýše tři samostatné byty a nejvýše pět podlaží, z nichž nejvýše čtyři jsou nadzemní.

Nepatrná, přesto ale zřetelná oddělenost této části lokality od stávající níže situované zástavby Štěrbohol může znamenat, že charakter a celkový výtvarný ráz této části lokality 232 může být

svébytný a tedy do nemalé míry autonomní. Nemusí být vnímán ve vztahu k charakteru existujícímu v okolí a nemusí přejímat existující vzory prostorového uspořádání.

Pro jistotu charakterovou odlišnost zdejší struktury zahradního města hovoří i širší situace daného místa. Nelze totiž nevidět, že inkriminovaná část lokality je vzdálena od budoucí tramvajové stanice v Kardausově ulici v Malém Háji pouhých 450 až 480 metrů (cca 7 minut chůze). Ve vztahu k obslužnosti veřejnou kolejovou dopravou je proto podle mého názoru potřebné vnímat většinu pražských rozvojových lokalit s výškovou regulací s hodnotou 2 jako míst, v nichž by se hodnota 2 měla navrhovat pouze ve zcela výjimečných případech, hodných zvláštního zřetele.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude upraveno nastavení výškové regulace - rozmezí podlažnosti v dotčené TR ploše bude navýšeno ze 2 na 3. Bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou. Pozn.: Rozsah zastavitelných ploch bude upraven dle dohody s MŽP (ID 3001651).

Námitka

ID 3009982

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2641

Podatel | **SINGER MICHAEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09795G3

Lokalita | 944, 945

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námitku podává: vlastník pozemků č. parc. 1633/3, 1633/7, 1819/6, 1819/7, 1840, 1841, 1853, 1854, 1856/73 a 1856/78 v k.ú. 633330 Dubeč

Námitka se týká území MČ Praha Dubeč a souvisí s vymezením zastavitelnosti

Znění námitky: Požaduji, aby území zahrádkové osady Slatiny a souvisejícího okolí bylo zahrnuto do zastavitelné lokality 281 Dubeč a současně vyjmuto z nezastavitelných lokalit 944 Dolní Počernice - Horní Měcholupy a 945 Dolní Počernice - Dubeč tak, jak je vyznačeno v grafické příloze této námitky.

Odůvodnění

Odůvodnění: Městská část Praha Dubec různými formami již od roku 1993 soustavně a vytrvale předkládá koncepce rozvoje založené prioritně na vztahu Dubče s okolní krajinou.

Klíčovou součástí vize městské části Praha Dubeč vždy představoval rozvoj Dubče do otevřené krajiny téměř výhradně severním směrem formou přirozené adice nového k existujícímu za podmínky, že Dubeč stavebně nesplyne s okolními sídly, zejména ne se Štěrboholou a Dolními Měcholupy. Vždy se předpokládala přirozená dostavba s převážně rodinnými domy, případně zástavba drobnějšími bytovými domy do výšky nanejvýš 3 podlaží. Specifickou otázkou vždy byly obě velké zahrádkové osady Slatiny a Horka.

Proti této logické a správné vizi stála od roku 1995 koncepce Východního Města, která byla naštěstí před necelými 10 lety opuštěna.

Předkládaná námitka a současně i připomínka souvisí výhradně s osadou Slatiny, zahrnující několik menších zastavěných území, navazující na zastavěné území Dubče.

Dlouhodobým a stabilním zájmem Městské části Praha Dubeč je transformace zahrádkové osady do formy obytné čtvrti. Tento zájem plyne mimo jiné z faktu, že v osadě je rozptýlena obytná zástavba v podobě rodinných domů a na mnohých dalších zahradách jsou situovány stavby, umožňující trvalé bydlení, ačkoli nebyly k takovému účelu kolaudovány. Lze proto říci, že osada je příkladem spíše smíšeného využití než „čistého“ využití. Z hledisek plánovacích je evidentní, že je nanejvýš potřebné celou věc správně definovat. Transformace do formy obytné čtvrti se jeví jako nejvýhodnější a nejvhodnější způsob.

Městská část Praha - Dubeč požadovala vymezit zahrádkovou osadu Slatiny jako obytnou plochu formou podání podnětu na pořízení změny stávajícího územního plánu, formou připomínky k návrhu Metropolitního plánu ve společném jednání v roce 2018 a formou připomínky zařadit osadu Slatiny (vyznačenou jako Lokalita D9) do „Zastavitelného území v Přípraží“ k návrhu aktualizace č. 5 ZÚR ve společném jednání v roce 2020 a ve veřejném projednání v roce 2021.

Skutečný plánovací stav osady Slatiny lze zhruba popsat těmito slovy: osada neslouží výhradně rekreaci ve formě rodinné rekreace. Její neopominutelnou součástí je trvalé bydlení v rodinných domech, které jsou zde průběžně realizovány již od 60. let 20. století, a to až do roku 2021. Fakticky zde dochází k přirozené koexistenci bydlení s rekreací, pochopitelně bez odpovídající dopravní a technické infrastruktury. Je evidentní, že se tak děje nekonceptně.

Převážně kvalitní vegetace osady se podílí na celkově příznivé podobě místa a přispívá k zájmu o trvalé osídlování místa, byť pomalé a postupné. Z výše uvedeného plyne, že osadu nelze považovat za tzv. stabilizovanou (v plánovacím slova smyslu).

Samozřejmým zájmem nejen mým, ale současně Městské části Praha Dubeč, samosprávy Zahrádkové osady, naprosté většiny zdejších obyvatel a vlastníků nemovitostí, je postupovat při dalším rozvoji osady výhradně koncepčně. To v první řadě znamená vytvořit právní a plánovací podmínky pro stabilizaci koexistence různých residenčních a rekreačních forem ve vzájemné harmonii.

Minimální podmínkou umístování dalších staveb v osadě je projednání a schválení celkové studie Osady zastupitelstvem MČ Praha - Dubeč. Logickým předpokladem všech nutných kroků je ovšem uznání charakteru této osady jako smíšeného rekreačně

obytného území, které by se v odpovídající formě promítlo jak do ZÚR, tak do Územního plánu.

Osada Slatiny má celkovou plošnou výměru 21,1 hektaru. Tomu odpovídá potenciál v rozmezí 20 až 40 rodinných domů, přestože v nynější době je celkový počet zahrad (parcel) v osadě 190. Mezi nimi se vyskytuje nezanedbatelné množství parcel s výměrou menší než 300 m². Pro transformaci bude potřebné zvolit takový index, jehož aplikací bude možné garantovat maximální zachování charakteru zdejšího prostředí. Jde zvláště o bohatou vegetaci, z dominantní části stabilizovanou, zvláště pak vyšších dřevin. Díky zdejší vegetaci, ale i díky charakteru navazujícího prostředí je osada příjemným místem jak pro oddech, tak pro pobyt.

Pokud bude území osady nově definováno jako plocha obytná, bude možné spíše předpokládat, že proměna do podoby obytné čtvrtě bude velmi pomalá, a to zvláště díky vlastnické struktuře a potřebě v mnoha částech upravit existující parcelaci. Je spíše pravděpodobné, že zde po další desítky let budou koexistovat obě formy využití - rekreační a obytná.

Úspěšně tuto osadu transformovat pro nové využití naráží na otázku pořizovacích nákladů na dopravní a technickou infrastrukturu. V dané situaci je jediným řešením připojit k ploše stávající zahrádkové osady další plochu, která bude moci při správně definovaných parametrech generovat potřebné prostředky. Obě plochy se mohou celkově rozvíjet ve vzájemné shodě a harmonii.

Po dohodě s orgány MČ Praha Dubeč byla plošná výměra této přidané plochy vymezena o velikosti necelých 27 hektarů.

Celková plošná výměra původní (současné zahrádkové) a nové plochy je 47,6 hektaru. Souhrnný potenciál takto definovaného zastavitelného území by dosáhl hodnoty přibližně 200 až 220 rodinných domů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným

veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Pro vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení v tomto území není dostatečný veřejný zájem. Území tzv. Východního města bylo dříve sledováno jako rezerva pro budoucí rozvoj města, koncepce rozvoje s ním již nepočítá. Místo toho MPP vymezuje velké a dostatečné množství R ploch pro všechny MČ v okolí, které přirozeně naváží na jejich strukturu a neumožní srůstání. Těmito zastavitelnými plochami tak bude dostatečně uspokojena potřeba bydlení. Mezi MČ zůstane otevřená krajina, vymezená jako krajinné rozhraní s novým rekreačním parkem. V územím dotčeném námítkami proto MPP zde potvrzuje existenci zahrádkových osad. Území je regulováno nástroji MPP a PSP. Dotčené pozemky byly v ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervu jako plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy nicméně neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků (či kohokoliv dalšího), že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití.

Dle ustálené judikatury správních soudů vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku, neboť: „územní rezerva je pouze opatřením dočasným, které budoucí využití nijak nepředjímá. (...) z vymezení území jako územní rezervy nelze dovozovat funkční využití, pro které je území pouze prověřováno. To, že je u předmětného území vyznačen účel výhledu, nezakládá závazné vymezení funkčního užití předmětného území, nýbrž je nezbytnou zákonnou podmínkou pro vymezení určitého území (...)“ (rozsudek NSS ze dne 4. 8. 2016, č. j. 2 As 39/2016–51).

Územní rezerva tedy představuje dočasné řešení, k němuž se přistoupí v případě, že je uvažováno o určitém budoucím využití předmětného území. Nevzniká však předem nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita takovým způsobem, jaký předjímá územní rezerva, či aby v územně plánovací dokumentaci zůstala (takový stav je dokonce z hlediska jistoty dotčených vlastníků nežádoucí).

Výše uvedené bylo potvrzeno i judikaturou NSS: „Existuje-li však vymezení určitého pozemku jako územní rezervy, avizuje to představu orgánu územního plánování o tom, jakým způsobem by měla být plocha v budoucnu využita. Vlastník pozemku pak může očekávat, že územní rezerva se zpravidla po přistoupení dalších předpokladů „překlopí“ do totožného vymezení funkčního využití území. Takové očekávání však nezakládá právo, aby se tak stalo. Bude-li územní rezerva z legitimního důvodu využita jiným, než původně plánovaným způsobem, nezakládá to nutně bez dalšího zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku.“ (Rozsudek NSS ze dne 15. 11. 2018, č. j. 1 As 161/2018-44).

Požizovatel postupoval v souladu s citovanou judikaturou, když v rámci přípravy nového MPP mj. prověřoval aktuálnost územních rezerv a hodnotil, zda je nutné plochy jimi dotčené dále rezervovat pro stanovený účel. V posuzovaném případě přitom dospěl k závěru, že již nadále nejsou dány důvody, pro které by měla být územní rezerva na předmětné ploše zachována. V souladu s principem proporcionality a šetrnosti při přijímání nové regulace tedy zvolil řešení, v rámci kterého dotčené plochy již nadále nebudou danou územní rezervou blokovány. Zásahem do právní sféry vlastníka dotčeného pozemku by naopak mohla být situace, kdy by předmětný pozemek byl územní rezervou i nadále blokován, aniž by pro to existovala objektivní potřeba.

V posuzovaném případě požizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití

Dle kapitoly 3 odůvodnění textové části MPP vymezuje zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině, plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, územní rezervy a současně stanovuje podmínky pro využití těchto vymezených ploch a koridorů. Při přijetí MPP byly vyhodnoceny stávající plochy územních rezerv, tj. zhodnocena potřeba jejich dalšího zachování či případná potřeba změny funkčního využití dotčených ploch v souladu s vymezenou územní rezervou. MPP vymezuje nové plochy územních rezerv, které jsou potřebné, a současně nepřebírá ty územní rezervy, u nichž nebyla zjištěna další potřeba na jejich zachování. Tato skutečnost se však nedotýká právní sféry vlastníků pozemků dotčených touto územní rezervou (případně městské části), neboť její existence ještě nezakládala právo na budoucí změnu funkčního využití dané plochy.

Možnost požizovatele po prověření územní rezervy tuto z územního plánu vypustit, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití, vyplývá přímo z § 23b stavebního zákona.

V souladu s uvedenými principy MPP nepřevzal územní rezervu vymezenou v ÚP SÚ, a to po prověření, že důvody pro vymezení územní rezervy již netrvají, resp. že účel, pro který byla územní rezerva vymezena, není potřeba realizovat. Konkrétní legitimní důvody pro tento postup byly uvedeny již na začátku vyhodnocení připomínky a spočívají především v tom, že MPP vymezuje dostatek zastavitelných R ploch pro všechny MČ v okolí, které navazují na jejich strukturu tak, aby nedošlo ke srůstání bývalých obcí. Zároveň je tím dostatečně uspokojena potřeba takových ploch v dané oblasti. V důsledku této skutečnosti nicméně nedochází k dotčení práv vlastníků. Současně nepřevzetím územní rezervy končí omezení, která se k dotčeným pozemkům vztahovala. Vlastníci je tak mohou využít v souladu se stanoveným funkčním využitím.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních

hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009918

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2642

Podatel | **Kodymka a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979J2B

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézá několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009919

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2643

Podatel | **NOVÁKOVÁ JIŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979F0D

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009905

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2644

Podatel | **VOŘÍŠKOVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09883ZQ

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Identifikace předmětných nemovitostí:

Pozemky č.parc. 514/2, 514/3, 514/4, 514/5, 514/6 a 537/41 v k.ú. Háje. K rekreačně - sportovnímu využití je uvažován pouze pozemek 537/41 o výměře 9.044 m², vedený v KN jako orná půda. Tento pozemek tedy není součástí lesa. Pozemek je situován při ulici Výstavní v Praze 11.

Odůvodnění

Ve zveřejněném návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání je pozemek č.parc. 537/41 v k.ú. Háje součástí nezastavitelné lokality č. 978 / Hostivařský lesopark. Předmětem této námítky je požadované začlenění pozemku č.parc. 537/41 v k.ú. Háje do zastavitelné rekreační lokality. Důvodem je záměr realizace rekreačně - sportovního areálu v této lokalitě. Návrh vychází ze současného stavu území a respektuje faktickou hranici vzrostlé zeleně. Předmětná část pozemku se nachází mimo lesní zeleň a je vhodná pro rekreačně - sportovní využití. Pozemkem prochází pěší trasy směrem od autobusové zastávky (točky) Jižní Město směrem k vodní nádrži Hostivař a do Petrovic. Uvažované aktivity na pozemku zahrnují především parkové úpravy, venkovní hřiště a zahradní restauraci. Navrhovaná zahradní restaurace je podle platného územního plánu situována ve funkční ploše ZMK, není tedy v rozporu s platným územním plánem. Záměr také počítá se zachováním prostupnosti území pro veřejnost a s kultivací stávajících pěších tras. Lokalita se tak může stát vyhledávaným místem relaxace zejména pro obyvatele Jižního Města a Petrovic.

Závěrem lze konstatovat, že uvedeným záměrem nedojde k žádnému omezení stávajícího Hostivařského lesoparku ani kácení vzrostlé zeleně.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Požadavek na vymezení zastavitelné rekreační plochy na pozemku parc. č. 537/41 v k. ú. Háje byl prověřen. Dotčené území je součástí nezastavitelné lokality 978 / Hostivařský lesopark, která je součástí metropolitního parku a přírodního parku Hostivař–Záběhlice. Vymezení nové zastavitelné plochy by vedlo k fragmentaci krajiny a k zásahu do souvislého přírodního území bez přímé návaznosti na stávající urbanizovanou strukturu.

Požadovaná zastavitelná plocha proto nebude vymezena.

V souladu s čl. 65 Metropolitního plánu je však v nezastavitelné rekreační lokalitě přípustné provádět změny nestavební povahy a umisťovat vybrané stavby, které zlepšují podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch (např. úpravy pěších tras, drobná rekreační infrastruktura či hygienická zařízení). Určité rekreační úpravy území je tedy možné realizovat v rámci regulativů dané lokality, aniž by bylo nutné vymezovat novou zastavitelnou plochu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3012050

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2644

Podatel | **VOŘÍŠKOVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09842QM

Lokalita | 188

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

I.

Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod číslem UZR-86566/2022, bylo oznámeno veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se konalo 30. 5. 2022 a také 23. 6. 2022. Vlastník je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 537/1, 537/15, 537/20, 537/49, vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 401 pro katastrální území Horní Měcholupy, vedeném katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastník je dále vlastníkem ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 167/216 k pozemkům parc. č. 535/2, 535/3, 535/4, 353/5, 535/7, 537/17, 537/18 a 537/19, vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 7240 pro katastrální území Horní Měcholupy, vedeném katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 30. 6. 2022 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“), námítky k Metropolitnímu plánu.

II.

Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality **188 / K Měcholupům**. Tato lokalita je Metropolitním plánem definována označením **Z (04)**

/O [T], tedy jako transformační zastavitelná stavební lokalita s heterogenní strukturou.

Koeficient zastavěnosti stavebního bloku je pro předmětnou transformační lokalitu stanoven od 35 % v případě velkého stavebního bloku po 65 % v případě malého stavebního bloku. Dále je zastavěnost lokality omezena výškovou regulací, která je Metropolitním plánem stanovena na hodnotu RNP 6.

Vlastník s navrženou mírou zastavěnosti Pozemků, resp. celé lokality nesouhlasí.

IV.

Návrh změny Metropolitního plánu

Ze všech výše uvedených důvodů proto Vlastník navrhuje zvýšení výškového regulativu pro Pozemky, resp. celou lokalitu 188 / K Měcholupům z **hodnoty RNP 6 na hodnotu RNP 8**.

Odůvodnění

III.

Odůvodnění nesouhlasu Vlastníka

Pro celou lokalitu 188 / K Měcholupům, tedy i pro Pozemky, byla zpracována koncepční studie („**Studie**“) navrhující v okolí železniční zastávky Praha-Horní Měcholupy vytvořit plnohodnotné městské centrum, které integruje kapacitní parkoviště P+R. Návrh Studie do území přináší zkvalitnění přestupních vazeb, urbanismus navazující na přirozené pěší cesty, vytvoření kultivovaného okolí zastávky a navrhuje i občanskou a obchodní vybavenost. Důležitým parametrem návrhu je orientace blokové struktury k železniční zastávce.

Bloky jsou navrženy tak, aby se nejednalo o nadrozměrné monobloky, ale aby bloky byly složeny z jednotlivých domů či bytových sekcí. Dimenze rezidenčních bloků odpovídá předpokládané intenzitě a výšce zástavby. Délka bloku byla zvolena na 80-85 m. Stavební bloky řešeného území jsou navrženy pro polyfunkční využití s převahou bydlení. V intencích platného územního plánu jsou zařazeny do funkční plochy SV – všeobecně smíšené. Plochy kolem železniční zastávky, která je významným přestupním uzlem s možností vzniku lokálního centra jsou navrhovány přízemí domu pro obchodní využití. Podél ulice Za Zastávkou a Kutnohorská mají být umístěny areály produkce a drobné výroby, tato produkční lokalita bude zároveň sloužit jako hluková bariéra odcloňující hluk z přeložky ulice Hornoměcholupská.

Studie navrhuje polyfunkční území s převahou bydlení – kapacity bydlení by měly přesahovat 60 % z celkových kapacit území. Vnitrobloky obytných budov budou sloužit pro každodenní rekreaci obyvatel, není vyloučeno zpřístupnění vnitrobloků veřejnosti.

Zastavěnost/míra využití lokality navržená Studií odpovídá kódu I/H míry využití plochy podle Územního plánu, což je vyšší přípustná zastavěnost, než zastavěnost navržená Metropolitním plánem.

Z tohoto důvodu Vlastník, žádá zvýšit výškovou regulaci transformační lokality 188 / K Měcholupům z hodnoty RNP 6 na hodnotu RNP 8. Zvýšením podlažnosti budov nebude ke zvýšení míry zastavěnosti lokality na úkor ploch veřejné zeleně jako jsou navržené parky a náměstí. Zároveň však zvýšením hodnoty maximální podlažnosti budov dojde k vyrovnání míry využití Pozemků podle Studie a Metropolitního plánu. Dále to Vlastníkovi umožní pokračovat v přípravě konkrétního projektu výstavby na Pozemcích, který vychází ze Studie.

Vlastník by také chtěl poukázat na vztah výškové regulace stanovené v rámci transformační lokality 188 / K Měcholupům, ve které se nachází Pozemky, a lokality 565 / Sídliště Horní Měcholupy I.(„Sídliště“). Sídliště, které sousedí s Pozemky z východní strany má stanovenou výškovou regulaci hodnotou RNP 12. Výšková regulace Pozemků má však stanovenou výškovou regulaci jen o hodnotě RNP 6. Dle názoru Vlastníka by bylo z urbanistického hlediska vhodnější stanovit pro Pozemky a pozemky navazující vyšší hodnotu RNP, a to z důvodu vizuálního navázání výškových hladin těchto dvou ploch. Vyšší hodnota RNP transformační lokality 188 / K Měcholupům, jejíž součástí jsou i Pozemky, by také přispěla k lepšího odstínění imisí z ulice Kutnohorská, čímž by byla lépe chráněna jihozápadní část Pozemků a na ně navazující zástavba rodinných domů a Sídliště, které již tak nesou imise ze železniční dopravy a z ulice Hornoměcholupské.

V. Závěr

Tímto Vlastník žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu změnil podle návrhu Vlastníka.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě zapracování Změny ÚP SÚ Z 3802 (ve verzi pro OVP) bude v části dotčené transformační plochy, v k.ú. Horní Počernice, navýšeno RNP ze 6 RNP na 8 RNP a doplněna podmíněnost plánovací smlouvou v částečném rozsahu plochy. V severovýchodní části, v k.ú. Dolní Počernice bude RNP sníženo. Viz podrobněji požadavek MČ Praha -Dolní Měcholupy (ID 2996075). Na základě požadavku MČ Praha-Dolní Měcholupy (ID 2996072) dojde k redukci vymezení dotčené lokality - část západně od ul. K Měcholupům bude součástí nezastavitelné lokality 944 / Dolní Počernice - Horní Měcholupy.

Námítka

ID 3012056

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2644

Podatel | **VOŘÍŠKOVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09883VA

Lokalita | 374

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Identifikace předmětných nemovitostí:

Pozemky č.parc. 512/4, 512/5, 512/8, 512/9, 512/13, 512/14, 512/15, 512/16, 512/19, 512/20, 512/21, 512/22, 512/23, 523/199, 523/406, 523/407, 523/581, 523/582, 523/583, 523/584, 523/585 a 523/586 v k.ú Horní Měcholupy

Ve zveřejněném návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání jsou výše uvedené pozemky v k.ú. Horní Měcholupy součástí zastavitelné stavební lokality č. 374 / Horní Měcholupy. Předmětem této námítky je požadované zvýšení podlažnosti na 6. Uvedené pozemky vytvářejí pás podél ulice Hornoměcholupská, která je městskou třídou. V platném Územním plánu SÚ hl. m. Prahy je na převážné části uvedených pozemků funkční plocha SV-F odpovídající konceptu městské třídy, zatímco v návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání jsou pouze 2 podlaží. Na předmětných pozemcích je uvažováno s výstavbou polyfunkčních domů městského charakteru o 6 nadzemních podlažích, což odpovídá i platnému územnímu plánu. V příložených grafických přílohách je také situace a vizualizace výhledového stavu po ukončení stávajících nájemních vztahů k provozovně na pozemcích. Budoucí rozvoj a výstavba je tedy plánována po etapách. V přízemí polyfunkčních domů je uvažováno s živým parterem, budou zde obchody, služby, restaurace a další občanské vybavení. Z výše uvedených důvodů žádám o zvýšení podlažnosti na 6.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Rozmezí podlažnosti bude v dotčeném území navýšeno na 6 RNP, s výjimkou nejzápadnější plochy výškové regulace, kde nedojde k navýšení RNP, a bude upravena hranice lokality - v ose cesty na pozemku č. prac. 512/6, k.ú. Horní Měcholupy včetně přiřazení plochy stávající rekreační vybavenosti při ul. U Golfu - rozšířené dotčené území tak bude součástí lokality 565 / Sídliště Horní Měcholupy I. s modernistickou strukturou.

Námítka

ID 3012062

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2644

Podatel | **VOŘÍŠKOVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09883RU

Lokalita | 565

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Identifikace předmětných nemovitostí:

Pozemky č. parc. 523/11, 523/207, 523/208, 523/404, 523/405, 523/436, 523/438, 523/450 a 523/618 v k.ú Horní Měcholupy

Ve zveřejněném návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání jsou výše uvedené pozemky v k.ú. Horní Měcholupy součástí zastavitelné stavební lokality č. 565 / Sídliště Horní Měcholupy I., v ploše veřejné vybavenosti 800/565/2201. Předmětem této námítky je požadované zvýšení podlažnosti na 6. Uvedené pozemky vytvářejí pás podél severního okraje ulice Hornoměřolupská, která je městskou třídou. V platném Územním plánu SÚ hl. m. Prahy je na části uvedených funkční plocha SP bez stanovení kódu míry využití území, umožňující stavby zařízení souvisejících s hlavním funkčním využitím bez striktního omezení podlažnosti. V návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání jsou pak navržena pouze 2 podlaží, což neodpovídá konceptu Hornoměřolupské jako městské třídy. Z jižní strany Hornoměřolupské ul., naproti uvedeným pozemkům jsou přitom domy o 6 nadzemních podlažích. Na předmětných pozemcích je v budoucnu uvažováno s výstavbou budov a jiných staveb veřejné vybavenosti stanoveného druhu. Z tohoto důvodu žádám o zvýšení podlažnosti na 6.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, dle dosavadního ÚP SÚ se dotčené území nachází částečně v ploše /SV-F/ a částečně v ploše SP, navržená výšková regulace je v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ. Výšková regulace 2 RNP je pouze v západní čtverci, ve dvou východních čtvercích je vymezena výšková regulace 6 RNP. Pro západní čtverec výškové regulace lze použít ustanovení čl. 102, odst. (1): Pokud se posuzovaný záměr nachází na rozhraní více ploch výškové regulace, je možné využít vyšší rozmezí podlažnosti za podmínky, že budova alespoň ze 75 % RPB leží v ploše výškové regulace stanovující vyšší rozmezí podlažnosti a zároveň nezasahuje do plochy výškové regulace stanovující nižší rozmezí podlažnosti do vzdálenosti větší než 25 metrů. Dle článku 103 odst. (2): Budovy občanské vybavenosti mohou v odůvodněných případech překročit maximální počet RNP stanovený dle čl. 98, nejvíce však o 2 RNP, a jen pokud to není v rozporu s charakterem území, přičemž se odst. 1 neuplatní. Pro sportovní stadiony a typologicky obdobné stavby rekreační vybavenosti se v odůvodněných případech výšková regulace neuplatňuje. Podle čl. 4, poznámky 11 je nad úroveň hlavní římsy přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy.

Hornoměřská ulice je ulicí lokální úrovně, nejde o městskou třídu.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu

MPP) – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3012083

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2644

Podatel | **VOŘÍŠKOVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09883TK

Lokalita | 621, 943

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Identifikace předmětných nemovitostí:

Pozemky č.parc. 539/37 a 539/38 v k.ú Horní Měcholupy

Ve zveřejněném návrhu Metropolitního plánu k veřejnému prostoru projednání jsou části pozemků č. parc. 539/37 a 539/38 v k.ú. Horní Měcholupy vedeny v nezastavitelné lokalitě 943 /Petrovice – Uhříněves. Po oddělení části těchto pozemků potřebných pro budoucí plánovanou stavbu obchvatu Hornoměcholupské ul. by tak vznikly pozemky bez využití. Přitom právě tyto „zbytkové“ pozemky logicky náleží lokalitě 621 / Areály Uhříněves. Žádám tedy o začlenění celých uvedených pozemků do lokality 621 / Areály Uhříněves.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Uvedené pozemky jsou dotčeny vymezením koridoru dopravní infrastruktury 610/-/24Komunikační propojení Hornoměcholupská-Františka Diviše - návrh, a to včetně VPS pro tuto stavbu. Umístění předmětné stavby, resp. upřesnění na základě podrobnější projektové dokumentace v rámci vymezeného koridoru v ÚPD (MPP) je předmětem následných řízení.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností, strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinově však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3012097

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2644

Podatel | **VOŘÍŠKOVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098840E

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Identifikace předmětné nemovitosti:

Pozemek č.parc. 2365/3 v k.ú. Hostivař o výměře 1.076 m² je v KN veden jako jiná plocha/ ostatní plocha.

Tento pozemek tedy není součástí lesa. Pozemek je situován v ulici Turínská v Praze 15.

Ve zveřejněném návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání je pozemek č. parc. 2365/3 v k. ú. Hostivař součástí nezastavitelné plochy lokality č. 978 / Hostivařský lesopark. Předmětem této námítky je požadované začlenění pozemku č. parc. 2365/3 k. ú. Hostivař do zastavitelné stavební lokality č. 566 / Sídliště Horní Měcholupy II. Důvodem je záměr výstavby 1 rodinného domu na uvedeném pozemku. Návrh vychází ze současného stavu území a respektuje faktickou hranici vzrostlé zeleně. Rodinný dům je situován na pozemku ve východní části. V grafické příloze je objemová studie rodinného domu, ze které je patrné, že stavba bude situována ve stávající zatravněné ploše pozemku a nedojde ke kácení vzrostlých stromů. Současně jeho umístění zachovává ochranné pásmo přepadu z vodojemu DN 600. Rodinný dům je situován ke stávajícímu zastavěnému a zastavitelnému území. Jedná se především o zástavbu samostatně stojících rodinných domů, s jejichž měřítkem je předmětný rodinný dům o 2 nadzemních podlažích v souladu. Dům bude mít sedlovou střechu, její jižně orientovaná část bude opatřena solárními panely. V rodinném domě je celkem 1 byt. K němu je v garáži navrženo 1 parkovací stání a další stání je umístěno na příjezdu ke garáži. Závěrem lze konstatovat, že uvedeným záměrem nedojde k žádnému omezení stávajícího Hostivařského lesoparku ani kácení vzrostlé země.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu na pozemku parc. č. 2365/3 v k. ú. Hostivař byl prověřen. V dosavadním ÚP SÚ hl. m. Prahy je dotčené území vymezeno jako nezastavitelné (plochy LR a CSZ) a návrh Metropolitního plánu zachovává v tomto ohledu právní kontinuitu. Metropolitní plán nevymezuje dotčený pozemek jako lesní plochu, ale jako jinou plochu přírodně blízkou, která je součástí širšího krajinného prostoru Hostivařského lesoparku. Území se současně nachází v přírodním parku Hostivař–Záběhlice, kde je prioritou ochrana přírodního charakteru krajiny a zachování nezastavitelnosti. Záměr zastavění pozemku byl již v minulosti prověřen v rámci pořizování územního plánu. V daném území byly opakovaně neschváleny podněty na změnu územního plánu na plochu OB (P464/2019, P32/2017) a nebylo schváleno ani zadání změny Z1758. Nebyl prokázán dostatečný důvod pro vymezení nové zastavitelné plochy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3012099

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2644

Podatel | **VOŘÍŠKOVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09883X0

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Identifikace předmětné nemovitosti:

Pozemek č. parc. 2365/1 v k.ú. Hostivař o výměře 8843 m² je v KN veden jako jiná plocha/ostatní plocha.

Tento pozemek tedy není součástí lesa. Pozemek je situován při ulici Turínská v Praze 15.

Ve zveřejněném návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednávání je pozemek č. parc. 2365/1 v k.ú. Hostivař součástí nezastavitelné lokality č. 978 / Hostivařský lesopark. Předmětem této námítky je požadované začlenění pozemku č. parc. 2365/1 v k.ú. Hostivař do zastavitelné stavební lokality č. 566 / Sídliště Horní Měcholupy II. Důvodem je záměr výstavby Domu s pečovatelskou službou na uvedeném pozemku. Variantně je žádáno o začlenění pouze části uvedeného pozemku do zastavitelné stavební lokality č. 566 – viz. Varianta 2 popsaná níže. V grafické příloze je objemová studie Domu s pečovatelskou službou, ze které je patrné, že stavba bude situována v současné zatravněné ploše pozemku a nedojde ke kácení vzrostlých stromů. Současně budou pro veřejnost zachovány a udržovány přístupové cesty do Hostivařského lesoparku. Záměr počítá se stavbou o 3 nadzemních podlaží, je tedy žádáno o stanovení podlažnosti 4 na tomto pozemku. V objektu budou kromě 33 jednotek pro ubytování seniorů k dispozici také společenská místnost / jídelna s možností stravování (cateringové služby) a lékařská ordinace. Před objektem je navrženo celkem 9 parkovacích stání, z toho 2 pro invalidy. Příjezd k domu bude veden z ulice Turínská, z této ulice bude také provedeno napojení na veškeré inženýrské sítě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh MPP je zde v právní kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ, který dotčený pozemek vymezuje též jako součást nezastavitelného území, plocha NL a CSZ. Dotčený pozemek se nachází v PP Hostivař-Záběhlce, v návrhu MPP je vymezen jako součást metropolitního parku Lesopark Hostivař a krajinného rozhraní. Není ve veřejném zájmu vymezovat nové rozvojové plochy na úkor metropolitního parku a krajinného rozhraní. V daném místě nebyl schválen podnět P 630/2019.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009903

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2645

Podatel | **LHOTÁKOVÁ RENATA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979EZP

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009920

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2645

Podatel | **LHOTÁKOVÁ RENATA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979EZIP

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézá několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009907

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2646

Podatel | **ClubHouse Phase II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985G6B

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 3 právnické osoby – viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009922

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2646

Podatel | **ClubHouse Phase II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985G6B

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Věc: Námítka vlastníků pozemků dle platného ÚPn rozestavěných staveb, zapsaných na LV č. 2318 a LV č. 2243 k.ú. Lipence k připomínce formou požadavků MČ Praha-Lipence do vystaveného návrhu Metropolitního plánu

Námítka vlastníků pozemků parc.č. 2267/1 zapsaného na LV č. 2318 k.ú. Lipence proti připomínce MČ Praha-Lipence uplatněné do Návrhu Metropolitního plánu uplatněné takto:

„MČ Praha-Lipence požaduje zachování rozsahu lokality 260 Lipence a zastavitelné rozvojové plochy 413/260/2047 v rozsahu návrhu pro společné jednání. Tuto připomínku považuje městská část Praha-Lipence za zásadní.“

Námítku podává

vlastník pozemku parc.č. 2267/1, zapsaný na LV č. 2318 k.ú. Lipence a současně vlastník pozemků zapsaných na LV č. 2243 k.ú. Lipence

LV č. 2318 k.ú. Lipence LV č. 2243 k.ú. Lipence

Vlastník pozemku parc.č. 2267/1 zapsaných na LV č. 2318 k.ú. Lipence požaduje touto Námítkou uplatněnou Připomínku MC Praha-Lipence při vypořádání zamítnout. Vlastník pozemků zapsaných na LV č. 2243 k.ú. Lipence požaduje touto Námítkou uplatněnou Připomínku MC Praha-Lipence při vypořádání zamítnout.

OdůvodněníOdůvodnění:

Vlastník pozemku parc.č. 2267/1 k.ú. Lipence s argumentací MČ Praha-Lipence zásadně nesouhlasí a proti takto uplatněné Připomínce důrazně protestuje, a to z celé řady důvodů:

- 1) Rozvojová plocha 413/260/2047 zcela správně reaguje na rozvoj urbanizace území MC Praha-Lipence při ulici Oddechové;
- 2) Propojení zástavby na pozemku parc.č. 2267/1 k.ú. Lipence Je logickým posunem možné výstavby v této Městské části Praha-Lipence umožňující nezbytný rozvoj uvnitř hranic hlavního města Prahy;
- 3) Připomínáme, že stavebník a vlastník pozemku podal dvakrát návrhy na Změnu platného územního plánu, kde Je na pozemku rezerva OP/VV pro možné umístění Důchodcovského resortu, který rozšíří možnosti Již realizovaného golfového areálu o další služby a sportovní s společenské využití obyvatel Městské části i hl.m.Prahy;
- 4) Souhlasíme s posunem názoru Pořizovatele a Zpracovatele mezi stavem Metropolitního plánu k veřejnému projednání 2018 a ke společnému Jednání 2022, která podle názoru stavebníka Je účelná, potřebná a odůvodněná, když takto byla v návrhu Metropolitního plánu v časovém odstupu 4 let takto zveřejněna;
- 5) Formálně i věcně musela proběhnout velmi široká odborná diskuse mezi Zpracovatelem a Pořizovatelem, než byla takto rozvojová plocha 413/260/2047 zapracována do v současné době předloženého znění;
- 6) Severní plocha u komunikace Oddechové nemá a ani nemůže mít charakter, který MC Praha-Lipence uvádí v odůvodnění svojí připomínky;
- 7) Záměr výstavby Seniorského bydlení naplňuje Zásady územního rozvoje hl.m.Prahy a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování;
- 8) Požadujeme touto Námítkou Připomínku MC Praha-Lipence na využití pozemku jako louka a pastvina při vypořádání zamítnout. Důvodem je také, že vlastník s využitím pozemku jako pastvina a louka nesouhlasí ani nepočítá v rámci svého dalšího podnikání;
- 9) Stav technické infrastruktury, tj. zejména intenzifikace COV Lipence investicí MHMP v řádu 200 mio. Kč s dokončením v roce 2023 a uvedením do provozu, a výstavba nových komunikací v rámci MČ Praha-Lipence, má tímto návrhem Rozvojové plochy 413/260/2047 ekonomickou návratnost a efektivitu takových investic zajištěnu.

10) Připomínka MČ Praha-Lipence neodpovídá realitě s výstavbou 4 podlažní výstavby podél .severního horizontu ulice Oddechové, ani ochraně prostředí, když ÚSES, ani VKP není jakkoliv narušen.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na zamítnutí připomínky MČ Praha-Lipence a zachování rozvojové plochy 413/260/2047 v rozsahu návrhu pro společné jednání nebude vyhověno.

Na základě požadavku MČ Praha-Lipence bude upraven rozsah zastavitelných ploch v lokalitě tak, aby odpovídal řešení pro společné jednání.

V území byl v mezidobí neschválen podnět na změnu ÚP č. 349/2019. Návrh proto vychází z úpravy vymezení zastavitelného území s ohledem na aktuální stav projednání a uplatnění požadavky v území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle

§ 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009958

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2646

Podatel | **ClubHouse Phase II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985G6B

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námítka vlastníka pozemku parc.č. 2267/5 zapsaného na LV č. 2318 k.ú. Lipence proti připomínce MČ Praha-Lipence uplatněné do Návrhu Metropolitního plánu uplatněné takto:

A) „MČ Praha-Lipence požaduje vymezení návrhové plochy občanské vybavenosti v zastavitelné rozvojové ploše 413/260/2047 na pozemcích č.parc. 2267/5 a 2267/6 k.ú. Lipence. Tuto připomínku považuje městská část Praha-Lipence za zásadní.“

Námítku podává:

vlastník pozemku parc.č. 2267/5, zapsaný na LV č. 2318 k.ú. Lipence

Vlastník pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence požaduje touto Námítkou uplatněnou Připomínku MČ Praha-Lipence při vypořádání zamítnout.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Vlastník pozemku parc.č. 2267/5 zapsaný na LV č. 2318 k.ú. Lipence připomíná, že Navrhovatel ClubHouse Phase II, a.s. vlastní rozestavěnou stavbu „*Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub*“ na pozemku 2267/5 k.ú. Lipence a předpokládá její kolaudaci koncem letošního roku 2022.

Stavební povolení MČ P16 Sp.Zn.: 013910/18/OPVDŽP/ŠP ze dne 8. 4.2019 „*Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub*“ na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence s výškou 4NP, atika -) 13 m a výtah +14 m. Územní Rozhodnutí MČ P16 Sp.Zn.: 025970/17/OVDŽP/Šp, č.j.: 005532/18/OVDŽP/I 8/OVDŽP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na zamítnutí připomínky MČ Praha-Lipence nebude vyhověno.

Na základě požadavku MČ Praha-Lipence bude v řešeném území vymezena plocha občanské vybavenosti.

V území byl v mezidobí neschválen podnět na změnu ÚP č. 349/2019.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou

v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3009991

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2646

Podatel | **ClubHouse Phase II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985G6B

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítka vlastníka pozemku parc.č. 14/4 zapsaného na LV č. 2069 k.ú. Lipence proti připomínce MC Praha-Lipence uplatněné do Návrhu Metropolitního plánu uplatněné takto:

A) „MC Praha-Lipence požaduje vymezení návrhovou plochu občanské vybavenosti v zastavitelné transformační ploše 411/260/2210 na pozemku č.parc. 14/4 k.ú. Lipence. Tuto připomínku považuje městská část Praha-Lipence za zásadní.“

Námítku podává:

vlastník pozemku parc.č. 14/4 zapsaného na LV č. 2069 k.ú. Lipence nesouhlasí s připomínkou MČ Praha-Lipence.

Vlastník pozemku ., parc.č. 14/4 k.ú. Lipence, požaduje touto Námítkou uplatněnou Připomínku MČ Praha-Lipence při vypořádání zamítnout.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Metropolitní plán umožňuje vyhovět potřebám na služby a vybavení, pokud to návratnost takové investice, vlastníkově pozemků umožní a vlastník se pro tuto investici rozhodne a získá příslušná povolení.

V tržním prostředí nemá Metropolitní plán určovací potřebu stanovovat jakou má vlastník pozemku na svoji odpovědnost realizovat výstavbu a to v situaci, kdy není určena jako plocha se specificky vymezeným využitím - sportovní, produkční, ... apod.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Nebude vyhověno požadavku na vymezení samostatné plochy občanské vybavenosti. V dotčeném území je zachována právní kontinuita s ÚP SÚ, kde je plocha vymezena jako SV (smíšené využití). Transformační plocha obytná stejně jako regulativ smíšeného využití umožňuje umísťování občanské vybavenosti i bydlení, a není proto důvod vymezovat samostatnou plochu občanské vybavenosti.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009994

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2646

Podatel | **ClubHouse Phase II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985G6B

Lokalita | 260, 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

B) MČ Praha-Lipence požaduje opravu regulace výšek (viz zákres) ve stabilizovaném území ze 3NP na 2NP.

Vlastník pozemku., parc.č. 14/4 k.ú. Lipence, požaduje touto Námítkou uplatněnou Připomínku MC Praha-Lipence při vypořádání zamítnout.

OdůvodněníOdůvodnění:

Vlastník pozemku parc.č. 14/4 zapsaného na LV č. 2069 k.ú. Lipence nesouhlasí s připomínkou MC Praha-Lipence z důvodu, že na sousedních pozemcích už v předchozí etapě zrealizoval výstavbu čtyřpodlažního bytového domu a 19 třípodlažních RD a při dostavbě této druhé etapy uvažuje se stejným charakterem, v rámci tohoto uceleného území.

Nesouhlasí z výše uvedeného důvodu také s názorem MC Praha-Lipence, že se ve vymezeném území na severní straně Černošické ulice nachází pouze zástavba maximálně dvoupodlažních rodinných domů.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Stávající regulace vychází z právního stavu v území dle ÚP SÚ a odpovídá charakteru již realizované zástavby v dané lokalitě, která zahrnuje objekty o třech nadzemních podlažích. Navržená úprava by nebyla v souladu s principem kontinuity územního plánování ani s urbanistickou návazností stávající zástavby, a proto zůstává rozmezí podlažnosti 1–3 NP zachováno.

Námítka

ID 3009997

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2646

Podatel | **ClubHouse Phase II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985G6B

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Námítka vlastníka pozemku parc.č. 2267/1 zapsaného na LV č. 2318 k.ú. Lipence proti připomínce MC Praha-Lipence uplatněné do Návrhu Metropolitního plánu uplatněné takto:

C) „MC Praha-Lipence požaduje rozšířit plochu krajinného rozhraní o volnou krajinu mezi zastavěným územím Lipenců a Kazína (viz zákres). Tuto připomínku považuje Městská část Praha-Lipence za zásadní.“

Námítku podává:

vlastník pozemku parc.č. 2267/5, zapsaný na LV č. 2318 k.ú. Lipence

Vlastník pozemků zapsaných na LV č. 2318 k.ú. Lipence požaduje touto Námítkou uplatněnou Připomínku MC Praha-Lipence při vypořádání zamítnout.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Vlastník pozemku parc.č. 2267/1 k.ú. Lipence s argumentací MČ Praha-Lipence zásadně nesouhlasí a proti takto uplatněné Připomínce důrazně protestuje, a to z celé řady důvodů:

1) Rozvojová plocha 413/260/2047 zcela správně reaguje na rozvoj urbanizace území MČ Praha-Lipence při ulici Oddechové;

2) Propojení zástavby na pozemku parc.č. 2267/1 k.ú. Lipence je logickým posunem možné výstavby v této Městské části Praha-Lipence umožňující nezbytný rozvoj uvnitř hranic hlavního města Prahy;

- 3) Připomínáme, že stavebník a vlastník pozemku podal dvakrát návrhy na Změnu platného územního plánu, kde je na pozemku rezerva OP/VV pro možné umístění Důchodcovského resortu, který rozšíří možnosti již realizovaného golfového areálu o další služby a sportovní s společenské vyžití obyvatel Městské Části i hl.m.Prahy;
- 4) Souhlasíme s posunem názoru Pořizovatele a Zpracovatele mezi stavem Metropolitního plánu k veřejnému projednání 2018 a ke společnému jednání 2022, která podle názoru stavebníka je účelná, potřebná a odůvodněná, když takto byla v návrhu Metropolitního plánu v časovém odstupu 4 let takto zveřejněna;
- 5) Formálně i věcně musela proběhnout velmi široká odborná diskuse mezi Zpracovatelem a Pořizovatelem, než byla takto rozvojová plocha 413/260/2047 zapracována do v současné době předloženého znění;
- 6) Severní plocha u komunikace Oddechové nemá a ani nemůže mít charakter, který MČ Praha-Lipence uvádí v odůvodnění svojí připomínky;
- 7) Záměr výstavby Seniorského bydlení naplňuje Zásady územního rozvoje hl.m.Prahy a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování;
- 8) Stav technické infrastruktury, tj. zejména intenzifikace ČOV Lipence investicí MHMP v řádu 200 mio. Kč s dokončením v roce 2023 a uvedením do provozu, a výstavba nových komunikací v rámci MČ Praha-Lipence, má tímto návrhem Rozvojové plochy 413/260/2047 ekonomickou návratnost a efektivitu takových investic zajištěnu.
- 9) Připomínka MČ Praha-Lipence neodpovídá realitě s výstavbou 4 podlažní výstavby podél severního horizontu ulice Oddechové, ani ochraně prostředí, když USES není jakkoliv narušen.
- 10) Údolní niva Berounky rozhodně nezasahuje na úroveň pare. č. 2267/1 a dalších pozemků jižně od ulice Oddechové, což dokládáme výřezem z www.mapy.cz s vrstevnicemi a výškovým rozdílem min. 15-ti m mezi údolní nivou a terasou s pozemky na LV č. 2318 k.ú. Lipence ve vlastnictví a dalšími pozemky na vyvýšeném platu, jižně od ulice Oddechové. Údolní nivu Berounky tak v poznané logice nelze dále rozšířit na tyto pozemky.
- 11) Pozemky severně od ulice Oddechové nejsou proto v rozsahu vyznačeného jako záplavové území, jak dokládáme výřezem z platného Územního plánu s jasně vyznačeným rozsahem záplavového území údolní nivy Berounky.

12) Systém ekologické stability je jasně vymezen mimo řešené pozemky

13) Není pravda, že prostupnost územím bude vyloučena, návrh Seniorského bydlení nebude oplocen a umožní přístup k údolní nivě Berounky bez komplikací.

14) Tuto námitku považuje vlastník za zásadní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na zamítnutí připomínky MČ Praha-Lipence nebude vyhověno.

Na základě požadavku MČ Praha-Lipence bude upraven rozsah zastavitelných ploch v lokalitě, včetně vymezení krajinného rozhraní. V území byl v mezidobí neschválen podnět na změnu ÚP č. 349/2019.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle

§ 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námitka

ID 3010016

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2646

Podatel | **ClubHouse Phase II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985G10

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 právnické osoby – viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010022

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2646

Podatel | **ClubHouse Phase II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985G10

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

Věc: Námítka vlastníků pozemků dle platného ÚPn rozestavěných staveb, zapsaných na LV č. 2318 a LV č. 2243 k.ú. Lipence do vystaveného návrhu Metropolitního plánu k rozvojové ploše 413/260/2047

Námítky podává: vlastník pozemku parc.č. 2267/1, zapsaný na LV č. 2318 k.ú. Lipence a vlastník pozemků zapsaných na LV č. 2243 k.ú. Lipence

Výchozí stav v rozvojové ploše 413/260/2047 ke dni podání námítky

Stávající územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy určuje na pozemcích zastavitelnou plochu s funkčním využitím SV-C pro vlastníka a ZVO-C .

Vlastník vlastní rozestavěnou stavbu „Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub“ na pozemku 2267/5 k.ú. Lipence a předpokládá její kolaudaci koncem letošního roku 2022. Má také dlouhodobý zájem o developerské využití v rozvojové ploše na pozemku 2267/1 k.ú. Lipence. Stavební povolení MČ P16 Sp.Zn.: 013910/18/OPVDŽP/ŠP ze dne 8. 4.2019 „Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub“ na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence s výškou 4NP, atika + 13 m a výtah +14 m. Územní Rozhodnutí MČ P16 Sp.Zn.: 025970/17/OVDŽP/Šp, č.j.: 005532/18/OVDŽP/18/OVDŽP. Vlastník vlastní pozemky s rozestavěnou stavbou na LV č. 2243 k.ú. Lipence. Stavební povolení MČ PÍ 6 č.j. 025333/10/OVDŽP/Po ze dne 11.3.2011 „LIPENCE VILLAS, soubor rodinných domů“ a jeho změna pro „ART CLUB LIPENCE - soubor 7 rodinných domů“ č.j. 006894/14/OVDŽP/Po ze dne 3. 10.2014. Pozemky a stavby na nich obou vlastníků, jsou uceleně v rozvojové ploše 413/260/2047, k.ú. Lipence. Vlastníci uplatňují společně a nerozdílně oprávněné Námítky vlastníků dotčených pozemků v k.ú. Lipence ke zveřejněnému návrhu Metropolitního plánu v rozvojovém území 413/260/2047, ve stanovené lhůtě takto.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3010023

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2646

Podatel | **ClubHouse Phase II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985G10

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

1) není zásadním způsobem respektován platný územní plán hl.m.Prahy, vydaná Rozhodnutí o umístění stavby, ani pravomocná stavební povolení v rámci probíhající výstavby areálu „Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub“ na části rozvojové plochy č. 413/260/2047 na pozemku parc.č 2267/5 k.ú. Lipence.

Odůvodnění

Prověřením vyznačené Rozvojové plochy označené v návrhu Metropolitního plánu pod č. 413/260/2047 a to na dotčených pozemcích parc.č. 2267/17, 2267/18, 2267/19, 2267/20, 2267/21, 2267/22, 2267/23, 2267/8, 2267/7, 2267/6, zapsaných na LV č. 2243 k.ú. Lipence ve vlastnictví vlastníka

se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, Karlín, 186 00, zapsaná pod spisovou značkou B 11791, vedená u Městského soudu v Praze; a současně na pozemku stavebníka parc.č. 2267/5, zapsaném na LV č. 2318 s vydaným stavebním povolením pro „Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub“ Praha - Lipence, při komunikaci Oddechová na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence“ o výšce nadzemních budov 4 NP, není v návrhu Metropolitního plánu vůbec zohledněn svojí bilancí HPP dle platného územního plánu ve funkční ploše SV-C a ZVO-C obou stavebníků a tím je u zbývajících pozemků Rozvojové plochy parc.č. 2267/1 k.ú. Lipence snížena zastavěnost HPP o 1.640 nr, oproti právu ze stavebního zákona.

Odlišný charakter platného územního plánu a realizovaných staveb podle jeho limitů od vesnické struktury na 40% rozvojové plochy č. 413/260/2047 nesplní očekávání pořizovatele, když na převažujících 60 -ti % rozvojové plochy bude zrealizována městská Heterogenní výstavba.

Hranice mezi pozemky parc.č. 2267/5 zastavěného dvěma ubytovacími budovami o 4.NP a výškou římsy 13 m nad terénem, nebude v souladu s pravidly územního plánování, když na sousedním pozemku bude realizována výstavba pouze 1 až 2 podlažní, tj. s výškou římsy pouze od 3 do 6 -ti m.

Rozdíl výšek 7 až 10 m na hranici obou pozemků, pro výhled celé MČ Praha-Lipence na severní horizont terasy za komunikací Oddechovou, nebude působit odpovědně ani hospodárně k charakteru místa.

Vesnická struktura nemá v Městské části Praha-Lipence v této části lokality žádnou opodstatněnost s ohledem na již rozestavěné stavby obou vlastníků pozemků dle platných Rozhodnutí stavebního úřadu MČ Praha 16 vydaných, dle platného územního plánu hl. m. Prahy.

Vesnická struktura nemá v Městské části Praha-Lipence v této části lokality žádnou opodstatněnost s ohledem na již zrealizovanou zástavbu bytového domu Černošická č.p. 840, vybudovanou v rámci projektu Lipenecký statek a.s. na parc.č. 2/6, k.ú. Lipence o 3 NP. Požadujeme respektovat vybudované komunikace v rámci objektu „Propojovací komunikace u sportovního klubu“, včetně přemostění ulice Černošické, nezbytné pro napojení areálu Prague City Golf na Dvě ubytovací zařízení a Sportovní klub dle vydaného společného Rozhodnutí, stavebního povolení Odboru výstavby dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 16, Sp. Zn.: 020725/OVDŽP/Šp, č.j. 000905/19/OVDŽP ze dne 15. 1.2019.

Stavební povolení MČ P16 Sp.Zn.: 013910/18/OPVDŽP/ŠP ze dne 8. 4.2019 „Jvč ubytovací zařízení a sportovní klub“ na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence s výškou 4NP, atika + 13 m a výtah +14 m. Územní Rozhodnutí MČ P16 Sp.Zn.: 025970/17/OVDŽP/Šp, č.j.: 005532/18/OVDŽP/18/OVDŽP

a

Stavební povolení MČ P16 č.j. 025333/10/OVDŽP/Po ze dne 11. 3.2011 „LIPENCE VILLAS, soubor rodinných domů a jeho změna pro „ART CLUB LIPENCE - soubor 7 rodinných domů“ č.j. 006894/14/OVDŽP ze dne 3. 10.2014.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven
a opakovaně veřejně projednán.

Výšková regulace bude upravena s ohledem na aktuální projekty.

Námítka

ID 3010025

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2646

Podatel | **ClubHouse Phase II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985G10

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

2) není respektován počet podlaží u probíhající výstavby areálu „Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub“ o výšce 4. NP na hranici sousedního pozemku, kde je přitom předepsán počet podlaží 1 až 2 NP.

Odůvodnění

Prověřením vyznačené Rozvojové plochy označené v návrhu Metropolitního plánu pod č. 413/260/2047 a to na dotčených pozemcích parc.č. 2267/17, 2267/18, 2267/19, 2267/20, 2267/21, 2267/22, 2267/23, 2267/8, 2267/7, 2267/6, zapsaných na LV č. 2243 k.ú. Lipence ve vlastnictví vlastníka

se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, Karlín, 186 00, zapsaná pod spisovou značkou B 11791, vedená u Městského soudu v Praze; a současně na pozemku stavebníka parc.č. 2267/5, zapsaném na LV č. 2318 s vydaným stavebním povolením pro „Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub“ Praha - Lipence, při komunikaci Oddechová na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence“ o výšce nadzemních budov 4 NP, není v návrhu Metropolitního plánu vůbec zohledněn svojí bilancí HPP dle platného územního plánu ve funkční ploše SV-C a ZVO-C obou stavebníků a tím je u zbývajících pozemku Rozvojové plochy parc.č. 2267/1 k.ú. Lipence snížena zastavěnost HPP o 1.640 nr, oproti právu ze stavebního zákona.

Odlišný charakter platného územního plánu a realizovaných staveb podle jeho limitů od vesnické struktury na 40% rozvojové plochy č. 413/260/2047 nesplní očekávání pořizovatele, když na převažujících 60 -ti % rozvojové plochy bude zrealizována městská Heterogenní výstavba.

Hranice mezi pozemky parc.č. 2267/5 zastavěného dvěma ubytovacími budovami o 4.NP a výškou římsy 13 m nad terénem,

nebude v souladu s pravidly územního plánování, když na sousedním pozemku bude realizována výstavba pouze 1 až 2 podlažní, tj. s výškou římsy pouze od 3 do 6 -ti m.

Rozdíl výšek 7 až 10 m na hranici obou pozemků, pro výhled celé MČ Praha-Lipence na severní horizont terasy za komunikací Oddechovou, nebude působit odpovědně ani hospodárně k charakteru místa.

Vesnická struktura nemá v Městské části Praha-Lipence v této části lokality žádnou opodstatněnost s ohledem na již rozestavěné stavby obou vlastníků pozemků dle platných Rozhodnutí stavebního úřadu MČ Praha 16 vydaných, dle platného územního plánu hl. m. Prahy.

Vesnická struktura nemá v Městské části Praha-Lipence v této části lokality žádnou opodstatněnost s ohledem na již zrealizovanou zástavbu bytového domu Černošická č.p. 840, vybudovanou v rámci projektu Lipenecký statek a.s. na parc.č. 2/6, k.ú. Lipence o 3 NP. Požadujeme respektovat vybudované komunikace v rámci objektu „Propojovací komunikace u sportovního klubu“, včetně přemostění ulice Černošické, nezbytné pro napojení areálu Prague City Golf na Dvě ubytovací zařízení a Sportovní klub dle vydaného společného Rozhodnutí, stavebního povolení Odboru výstavby dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 16, Sp. Zn.: 020725/OVDŽP/Šp, č.j. 000905/19/OVDŽP ze dne 15. 1.2019.

Stavební povolení MČ P16 Sp.Zn.: 013910/18/OPVDŽP/ŠP ze dne 8. 4.2019 „Jvč ubytovací zařízení a sportovní klub“ na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence s výškou 4NP, atika + 13 m a výtah +14 m. Územní Rozhodnutí MČ P16 Sp.Zn.: 025970/17/OVDŽP/Šp, č.j.: 005532/18/OVDŽP/18/OVDŽP

a

Stavební povolení MČ P16 č.j. 025333/10/OVDŽP/Po ze dne 11. 3.2011 „LIPENCE VILLAS, soubor rodinných domů a jeho změna pro „ART CLUB LIPENCE - soubor 7 rodinných domů“ č.j. 006894/14/OVDŽPo ze dne 3. 10.2014.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude upraveno dle právního stavu v ÚP SÚ.

Námítka

ID 3010026

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2646

Podatel | **ClubHouse Phase II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985G10

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření

3) Rozsah části 413/260/2047 na pozemcích ClubHouse, a.s. ve funkční ploše SV-C a na sousedním pozemku parc.č. 2267/5 ve funkční ploše ZVO-C snižují rozsah rozvojové plochy 413/260/2047 o cca 820 m², při 2 NP = 1.640 nr HPP u nezastavěného pozemku parc.č. 2267/1, to vše k.ú. Lipence. Tím je záměr na tomto pozemku již předem omezen a z hlediska možného zastavění oproti jiným, jednoznačně znevýhodněn.

Odůvodnění

Prověřením vyznačené Rozvojové plochy označené v návrhu Metropolitního plánu pod č. 413/260/2047 a to na dotčených pozemcích parc.č. 2267/17, 2267/18, 2267/19, 2267/20, 2267/21, 2267/22, 2267/23, 2267/8, 2267/7, 2267/6, zapsaných na LV č. 2243 k.ú. Lipence ve vlastnictví vlastníka

se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, Karlín, 186 00, zapsaná pod spisovou značkou B 11791, vedená u Městského soudu v Praze; a současně na pozemku stavebníka parc.č. 2267/5, zapsaném na LV č. 2318 s vydaným stavebním povolením pro „Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub“ Praha - Lipence, při komunikaci Oddechová na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence“ o výšce nadzemních budov 4 NP, není v návrhu Metropolitního plánu vůbec zohledněn svojí bilancí HPP dle platného územního plánu ve funkční ploše SV-C a ZVO-C obou stavebníků a tím je u zbývajících pozemků Rozvojové plochy parc.č. 2267/1 k.ú. Lipence snížena zastavěnost HPP o 1.640 nr, oproti právu ze stavebního zákona.

Odlišný charakter platného územního plánu a realizovaných staveb podle jeho limitů od vesnické struktury na 40% rozvojové plochy č. 413/260/2047 nesplní očekávání pořizovatele, když na převažujících 60 -ti % rozvojové plochy bude zrealizována městská Heterogenní výstavba.

Hranice mezi pozemky parc.č. 2267/5 zastavěného dvěma ubytovacími budovami o 4.NP a výškou římsy 13 m nad terénem, nebude v souladu s pravidly územního plánování, když na sousedním pozemku bude realizována výstavba pouze 1 až 2 podlažní, tj. s výškou římsy pouze od 3 do 6 -ti m.

Rozdíl výšek 7 až 10 m na hranici obou pozemků, pro výhled celé MČ Praha-Lipence na severní horizont terasy za komunikací Oddechovou, nebude působit odpovědně ani hospodárně k charakteru místa.

Vesnická struktura nemá v Městské části Praha-Lipence v této části lokality žádnou opodstatněnost s ohledem na již rozestavěné stavby obou vlastníků pozemků dle platných Rozhodnutí stavebního úřadu MČ Praha 16 vydaných, dle platného územního plánu hl. m. Prahy.

Vesnická struktura nemá v Městské části Praha-Lipence v této části lokality žádnou opodstatněnost s ohledem na již zrealizovanou zástavbu bytového domu Černošická č.p. 840, vybudovanou v rámci projektu Lipenecký statek a.s. na parc.č. 2/6, k.ú. Lipence o 3 NP. Požadujeme respektovat vybudované komunikace v rámci objektu „Propojovací komunikace u sportovního klubu“, včetně přemostění ulice Černošické, nezbytné pro napojení areálu Prague City Golf na Dvě ubytovací zařízení a Sportovní klub dle vydaného společného Rozhodnutí, stavebního povolení Odboru výstavby dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 16, Sp. Zn.: 020725/OVDŽP/Šp, č.j. 000905/19/OVDŽP ze dne 15. 1.2019.

Stavební povolení MČ P16 Sp.Zn.: 013910/18/OPVDŽP/ŠP ze dne 8. 4.2019 „Jvě ubytovací zařízení a sportovní klub“ na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence s výškou 4NP, atika + 13 m a výtah +14 m. Územní Rozhodnutí MČ P16 Sp.Zn.: 025970/17/OVDŽP/Šp, č.j.: 005532/18/OVDŽP/18/OVDŽP

a

Stavební povolení MČ P16 č.j. 025333/10/OVDŽP/Po ze dne 11. 3.2011 „LIPENCE VILLAS, soubor rodinných domů a jeho změna pro „ART CLUB LIPENCE - soubor 7 rodinných domů“ č.j. 006894/14/OVDŽPo ze dne 3. 10.2014.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Rozsah vymezení transformační plochy bude upraven s ohledem na právní stav v území dle dosavadního ÚP SÚ. V části území tak bude zachována realizovatelnost staveb odpovídající dosavadnímu funkčnímu využití. Ve zbytku řešeného území však zůstává zachována navržená regulace dle MPP, včetně cílového charakteru struktury zástavby. Lokalita 260/Lipence je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury, odpovídající struktuře vesnické ve smyslu čl. 45 MPP. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla, a proto je i předmětná rozvojová plocha vymezena s vesnickou strukturou. Ostatně vymezená vesnická struktura také odpovídá požadavku námítky na umožnění větší pestrosti nové zástavby, jelikož území s vesnickou strukturou jsou typická kvůli jejich historické samostatnosti větší typologickou pestrostí než je tomu například právě u zahradních měst. Ačkoliv stávající zástavba v území dotčeném námítkou nemusí zcela odpovídat typologii vesnické struktury, není vhodné pouze pro toto území stanovovat samostatnou lokalitu s odlišnou strukturou, která je jinak v širším okolí bezesporu převažující, jelikož by takové vymezení bylo již pod podrobnost zpracování MPP.

Námítka

ID 3010027

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2646

Podatel | **ClubHouse Phase II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985G10

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření

4) Stav povolené a probíhající výstavby na sousedních pozemcích, je v přímém rozporu s návrhem pořizovatele v části 413/260/2047 Metropolitního plánu na těchto pozemcích a není nijak respektován.

Odůvodnění

Prověřením vyznačené Rozvojové plochy označené v návrhu Metropolitního plánu pod č. 413/260/2047 a to na dotčených pozemcích parc.č. 2267/17, 2267/18, 2267/19, 2267/20, 2267/21, 2267/22, 2267/23, 2267/8, 2267/7, 2267/6, zapsaných na LV č. 2243 k.ú. Lipence ve vlastnictví vlastníka

se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, Karlín, 186 00, zapsaná pod spisovou značkou B 11791, vedená u Městského soudu v Praze; a současně na pozemku stavebníka parc.č. 2267/5, zapsaném na LV č. 2318 s vydaným stavebním povolením pro „Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub“ Praha - Lipence, při komunikaci Oddechová na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence“ o výšce nadzemních budov 4 NP, není v návrhu Metropolitního plánu vůbec zohledněn svojí bilancí HPP dle platného územního plánu ve funkční ploše SV-C a ZVO-C obou stavebníků a tím je u zbývajících pozemků Rozvojové plochy parc.č. 2267/1 k.ú. Lipence snížena zastavěnost HPP o 1.640 nr, oproti právu ze stavebního zákona.

Odlišný charakter platného územního plánu a realizovaných staveb podle jeho limitů od vesnické struktury na 40% rozvojové plochy č. 413/260/2047 nesplní očekávání pořizovatele, když na převažujících 60 -ti % rozvojové plochy bude zrealizována městská Heterogenní výstavba.

Hranice mezi pozemky parc.č. 2267/5 zastavěného dvěma ubytovacími budovami o 4.NP a výškou římsy 13 m nad terénem, nebude v souladu s pravidly územního plánování, když na sousedním

pozemku bude realizována výstavba pouze 1 až 2 podlažní, tj. s výškou římsy pouze od 3 do 6 -ti m.

Rozdíl výšek 7 až 10 m na hranici obou pozemků, pro výhled celé MČ Praha-Lipence na severní horizont terasy za komunikací Oddechovou, nebude působit odpovědně ani hospodárně k charakteru místa.

Vesnická struktura nemá v Městské části Praha-Lipence v této části lokality žádnou opodstatněnost s ohledem na již rozestavěné stavby obou vlastníků pozemků dle platných Rozhodnutí stavebního úřadu MČ Praha 16 vydaných, dle platného územního plánu hl. m. Prahy.

Vesnická struktura nemá v Městské části Praha-Lipence v této části lokality žádnou opodstatněnost s ohledem na již zrealizovanou zástavbu bytového domu Černošická č.p. 840, vybudovanou v rámci projektu Lipenecký statek a.s. na parc.č. 2/6, k.ú. Lipence o 3 NP. Požadujeme respektovat vybudované komunikace v rámci objektu „Propojovací komunikace u sportovního klubu“, včetně přemostění ulice Černošické, nezbytné pro napojení areálu Prague City Golf na Dvě ubytovací zařízení a Sportovní klub dle vydaného společného Rozhodnutí, stavebního povolení Odboru výstavby dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 16, Sp. Zn.: 020725/OVDŽP/Šp, č.j. 000905/19/OVDŽP ze dne 15. 1.2019.

Stavební povolení MČ P16 Sp.Zn.: 013910/18/OPVDŽP/ŠP ze dne 8. 4.2019 „J) dvě ubytovací zařízení a sportovní klub“ na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence s výškou 4NP, atika + 13 m a výtah +14 m. Územní Rozhodnutí MČ P16 Sp.Zn.: 025970/17/OVDŽP/Šp, č.j.: 005532/18/OVDŽP/18/OVDŽP

a

Stavební povolení MČ P16 č.j. 025333/10/OVDŽP/Po ze dne 11. 3.2011 „LIPENCE VILLAS, soubor rodinných domů a jeho změna pro „ART CLUB LIPENCE - soubor 7 rodinných domů“ č.j. 006894/14/OVDŽPo ze dne 3. 10.2014.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Rozsah vymezení transformační plochy bude upraven s ohledem na právní stav v území dle dosavadního ÚP SÚ. V části území tak bude zachována realizovatelnost staveb odpovídající dosavadnímu funkčnímu využití. Ve zbytku řešeného území však zůstává zachována navržená regulace dle MPP, včetně cílového charakteru struktury zástavby. Lokalita 260/Lipence je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury, odpovídající struktuře vesnické ve smyslu čl. 45 MPP. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla, a proto je i předmětná rozvojová plocha vymezena s vesnickou strukturou. Ostatně vymezená vesnická struktura také odpovídá požadavku námítky na umožnění větší pestrosti nové zástavby, jelikož území s vesnickou strukturou jsou typická kvůli jejich historické samostatnosti větší typologickou pestrostí než je tomu například právě u zahradních měst. Ačkoliv stávající zástavba v území dotčeném námítkou nemusí zcela odpovídat typologii vesnické struktury, není vhodné pouze pro toto území stanovovat samostatnou lokalitu s odlišnou strukturou, která je jinak v širším okolí bezesporu převažující, jelikož by takové vymezení bylo již pod podrobnost zpracování MPP.

Námítka

ID 3010028

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2646

Podatel | **ClubHouse Phase II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985G10

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření

5) Tento postup je v limitu výšky rozvojové plochy 1 až 2 NP v rozporu s povolenou výstavbou 4.NP na sousedním pozemku stavebníka parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence.

Odůvodnění

Prověřením vyznačené Rozvojové plochy označené v návrhu Metropolitního plánu pod č. 413/260/2047 a to na dotčených pozemcích parc.č. 2267/17, 2267/18, 2267/19, 2267/20, 2267/21, 2267/22, 2267/23, 2267/8, 2267/7, 2267/6, zapsaných na LV č. 2243 k.ú. Lipence ve vlastnictví vlastníka

se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, Karlín, 186 00, zapsaná pod spisovou značkou B 11791, vedená u Městského soudu v Praze;a současně na pozemku stavebníka parc.č. 2267/5, zapsaném na LV č. 2318 s vydaným stavebním povolením pro „Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub“ Praha - Lipence, při komunikaci Oddechová na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence“ o výšce nadzemních budov 4 NP, není v návrhu Metropolitního plánu vůbec zohledněn svojí bilancí HPP dle platného územního plánu ve funkční ploše SV-C a ZVO-C obou stavebníků a tím je u zbývajících pozemku Rozvojové plochy parc.č. 2267/1 k.ú. Lipence snížena zastavěnost HPP o 1.640 nr, oproti právu ze stavebního zákona.

Odlišný charakter platného územního plánu a realizovaných staveb podle jeho limitů od vesnické struktury na 40% rozvojové plochy č. 413/260/2047 nesplní očekávání pořizovatele, když na převažujících 60 -ti % rozvojové plochy bude zrealizována městská Heterogenní výstavba.

Hranice mezi pozemky parc.č. 2267/5 zastavěného dvěma ubytovacími budovami o 4.NP a výškou římsy 13 m nad terénem, nebude v souladu s pravidly územního plánování, když na sousedním

pozemku bude realizována výstavba pouze 1 až 2 podlažní, tj. s výškou římsy pouze od 3 do 6 -ti m.

Rozdíl výšek 7 až 10 m na hranici obou pozemků, pro výhled celé MČ Praha-Lipence na severní horizont terasy za komunikací Oddechovou, nebude působit odpovědně ani hospodárně k charakteru místa.

Vesnická struktura nemá v Městské části Praha-Lipence v této části lokality žádnou opodstatněnost s ohledem na již rozestavěné stavby obou vlastníků pozemků dle platných Rozhodnutí stavebního úřadu MČ Praha 16 vydaných, dle platného územního plánu hl. m. Prahy.

Vesnická struktura nemá v Městské části Praha-Lipence v této části lokality žádnou opodstatněnost s ohledem na již zrealizovanou zástavbu bytového domu Černošická č.p. 840, vybudovanou v rámci projektu Lipenecký statek a.s. na parc.č. 2/6, k.ú. Lipence o 3 NP. Požadujeme respektovat vybudované komunikace v rámci objektu „Propojovací komunikace u sportovního klubu“, včetně přemostění ulice Černošické, nezbytné pro napojení areálu Prague City Golf na Dvě ubytovací zařízení a Sportovní klub dle vydaného společného Rozhodnutí, stavebního povolení Odboru výstavby dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 16, Sp. Zn.: 020725/OVDŽP/Šp, č.j. 000905/19/OVDŽP ze dne 15. 1.2019.

Stavební povolení MČ P16 Sp.Zn.: 013910/18/OPVDŽP/ŠP ze dne 8. 4.2019 „J) dvě ubytovací zařízení a sportovní klub“ na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence s výškou 4NP, atika + 13 m a výtah +14 m. Územní Rozhodnutí MČ P16 Sp.Zn.: 025970/17/OVDŽP/Šp, č.j.: 005532/18/OVDŽP/18/OVDŽP

a

Stavební povolení MČ P16 č.j. 025333/10/OVDŽP/Po ze dne 11. 3.2011 „LIPENCE VILLAS, soubor rodinných domů a jeho změna pro „ART CLUB LIPENCE - soubor 7 rodinných domů“ č.j. 006894/14/OVDŽPo ze dne 3. 10.2014.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude upraveno dle právního stavu v dosavadním ÚP SÚ.

Námítka

ID 3010029

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2646

Podatel | **ClubHouse Phase II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985G10

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Vyjádření

6) Návrh vesnické struktury tak nemůže být uplatněn na již povolených stavbách na většinově ostatních pozemcích rozvojové plochy 413/260/2047, ale pouze na ploše 11.555 m², tzn. jen na 40 % jeho plochy.

Odůvodnění

Prověřením vyznačené Rozvojové plochy označené v návrhu Metropolitního plánu pod č. 413/260/2047 a to na dotčených pozemcích parc.č. 2267/17, 2267/18, 2267/19, 2267/20, 2267/21, 2267/22, 2267/23, 2267/8, 2267/7, 2267/6, zapsaných na LV č. 2243 k.ú. Lipence ve vlastnictví vlastníka

se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, Karlín, 186 00, zapsaná pod spisovou značkou B 11791, vedená u Městského soudu v Praze; a současně na pozemku stavebníka parc.č. 2267/5, zapsaném na LV č. 2318 s vydaným stavebním povolením pro „Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub“ Praha - Lipence, při komunikaci Oddechová na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence“ o výšce nadzemních budov 4 NP, není v návrhu Metropolitního plánu vůbec zohledněn svojí bilancí HPP dle platného územního plánu ve funkční ploše SV-C a ZVO-C obou stavebníků a tím je u zbývajících pozemků Rozvojové plochy parc.č. 2267/1 k.ú. Lipence snížena zastavěnost HPP o 1.640 nr, oproti právu ze stavebního zákona.

Odlišný charakter platného územního plánu a realizovaných staveb podle jeho limitů od vesnické struktury na 40% rozvojové plochy č. 413/260/2047 nesplní očekávání pořizovatele, když na převažujících 60 -ti % rozvojové plochy bude zrealizována městská Heterogenní výstavba.

Hranice mezi pozemky parc.č. 2267/5 zastavěného dvěma ubytovacími budovami o 4.NP a výškou římsy 13 m nad terénem,

nebude v souladu s pravidly územního plánování, když na sousedním pozemku bude realizována výstavba pouze 1 až 2 podlažní, tj. s výškou římsy pouze od 3 do 6 -ti m.

Rozdíl výšek 7 až 10 m na hranici obou pozemků, pro výhled celé MČ Praha-Lipence na severní horizont terasy za komunikací Oddechovou, nebude působit odpovědně ani hospodárně k charakteru místa.

Vesnická struktura nemá v Městské části Praha-Lipence v této části lokality žádnou opodstatněnost s ohledem na již rozestavěné stavby obou vlastníků pozemků dle platných Rozhodnutí stavebního úřadu MČ Praha 16 vydaných, dle platného územního plánu hl. m. Prahy.

Vesnická struktura nemá v Městské části Praha-Lipence v této části lokality žádnou opodstatněnost s ohledem na již zrealizovanou zástavbu bytového domu Černošická č.p. 840, vybudovanou v rámci projektu Lipenecký statek a.s. na parc.č. 2/6, k.ú. Lipence o 3 NP. Požadujeme respektovat vybudované komunikace v rámci objektu „Propojovací komunikace u sportovního klubu“, včetně přemostění ulice Černošické, nezbytné pro napojení areálu Prague City Golf na Dvě ubytovací zařízení a Sportovní klub dle vydaného společného Rozhodnutí, stavebního povolení Odboru výstavby dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 16, Sp. Zn.: 020725/OVDŽP/Šp, č.j. 000905/19/OVDŽP ze dne 15. 1.2019.

Stavební povolení MČ P16 Sp.Zn.: 013910/18/OPVDŽP/ŠP ze dne 8. 4.2019 „Jvč ubytovací zařízení a sportovní klub“ na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence s výškou 4NP, atika + 13 m a výtah +14 m. Územní Rozhodnutí MČ P16 Sp.Zn.: 025970/17/OVDŽP/Šp, č.j.: 005532/18/OVDŽP/18/OVDŽP

a

Stavební povolení MČ P16 č.j. 025333/10/OVDŽP/Po ze dne 11. 3.2011 „LIPENCE VILLAS, soubor rodinných domů a jeho změna pro „ART CLUB LIPENCE - soubor 7 rodinných domů“ č.j. 006894/14/OVDŽPo ze dne 3. 10.2014.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Rozsah vymezení transformační plochy bude upraven s ohledem na právní stav v území dle dosavadního ÚP SÚ. V části území tak bude zachována realizovatelnost staveb odpovídající dosavadnímu funkčnímu využití. Ve zbytku řešeného území však zůstává zachována navržená regulace dle MPP, včetně cílového charakteru struktury zástavby. Lokalita 260/Lipence je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury, odpovídající struktuře vesnické ve smyslu čl. 45 MPP. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla, a proto je i předmětná rozvojová plocha vymezena s vesnickou strukturou. Ostatně vymezená vesnická struktura také odpovídá požadavku námítky na umožnění větší pestrosti nové zástavby, jelikož území s vesnickou strukturou jsou typická kvůli jejich historické samostatnosti větší typologickou pestrostí než je tomu například právě u zahradních měst. Ačkoliv stávající zástavba v území dotčeném námítkou nemusí zcela odpovídat typologii vesnické struktury, není vhodné pouze pro toto území stanovovat samostatnou lokalitu s odlišnou strukturou, která je jinak v širším okolí bezesporu převažující, jelikož by takové vymezení bylo již pod podrobnost zpracování MPP.

Námítka

ID 3010030

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2646

Podatel | **ClubHouse Phase II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985G10

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Vyjádření

7) Návrh vesnické struktury neodpovídá charakteru místa v hl. m. Praze s významnou investicí MHMP do intenzifikace ČOV v řádu 200 mil. Kč a komunikací v MČ Praha-Lipence za poslední dva roky. Požadujeme změnu struktury v souladu se zastavěností na Heterogenní a zvýšenou zastavitelnost 4 NP. Uplatňujeme námítky na změnu struktury podle většinového zastavění dle UPn na 60 -ti % rozvojové plochy a na oprávněné zvýšení zastavitelnosti, snížené min. o 820 m² sousední výstavbou, tj. cca o 1.640 m² HPP na pozemku parc.č. 2267/1, k.ú. Lipence.

Žádáme o změnu struktury z Vesnické na Heterogenní, která zohlední realizovanou výstavbu na převažující části v 60 -ti % rozvojové plochy vybudované dle UPn, jako městská, heterogenní plocha.

Žádáme o změnu struktury z Vesnické na Heterogenní, také z důvodu umožnění odpovídající výškou podlažnosti reagovat na společné hranici, mezi zastavěným pozemkem parc.č. 2267/5 se 4-mi NP a pozemkem parc.č. 2267/1 v rozvojové ploše.

Žádáme o navýšení zastavitelnosti pozemku cca o 1.640 m² HPP tj. min. o 820 m² zastavitelné plochy a o zvýšení podlažnosti, která umožní na společné hranici realizaci objektů z obou stran hranice o výšce 4 NP s postupným sklesáním výšky další zástavby na 3 NP a 2 NP, u stávající zástavby rodinných domů.

Využití území v intencích námítky respektuje cíle Územního plánování a Metropolitního plánu, tj. využití již vybudované veřejné technické a dopravní infrastruktury a rozvoj a kvalitu veřejné zeleně ve veřejném prostoru.

Odůvodnění

Prověřením vyznačené Rozvojové plochy označené v návrhu Metropolitního plánu pod č. 413/260/2047 a to na dotčených pozemcích parc.č. 2267/17, 2267/18, 2267/19, 2267/20, 2267/21, 2267/22, 2267/23, 2267/8, 2267/7, 2267/6, zapsaných na LV č. 2243 k.ú. Lipence ve vlastnictví vlastníka

se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, Karlín, 186 00, zapsaná pod spisovou značkou B 11791, vedená u Městského soudu v Praze; a současně na pozemku stavebníka parc.č. 2267/5, zapsaném na LV č. 2318 s vydaným stavebním povolením pro „Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub“ Praha - Lipence, při komunikaci Oddechová na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence“ o výšce nadzemních budov 4 NP, není v návrhu Metropolitního plánu vůbec zohledněn svojí bilancí HPP dle platného územního plánu ve funkční ploše SV-C a ZVO-C obou stavebníků a tím je u zbývajících pozemků Rozvojové plochy parc.č. 2267/1 k.ú. Lipence snížena zastavěnost HPP o 1.640 nr, oproti právu ze stavebního zákona.

Odlišný charakter platného územního plánu a realizovaných staveb podle jeho limitů od vesnické struktury na 40% rozvojové plochy č. 413/260/2047 nesplní očekávání pořizovatele, když na převažujících 60 -ti % rozvojové plochy bude zrealizována městská Heterogenní výstavba.

Hranice mezi pozemky parc.č. 2267/5 zastavěného dvěma ubytovacími budovami o 4.NP a výškou římsy 13 m nad terénem, nebude v souladu s pravidly územního plánování, když na sousedním pozemku bude realizována výstavba pouze 1 až 2 podlažní, tj. s výškou římsy pouze od 3 do 6 -ti m.

Rozdíl výšek 7 až 10 m na hranici obou pozemků, pro výhled celé MČ Praha-Lipence na severní horizont terasy za komunikací Oddechovou, nebude působit odpovědně ani hospodárně k charakteru místa.

Vesnická struktura nemá v Městské části Praha-Lipence v této části lokality žádnou opodstatněnost s ohledem na již rozestavěné stavby obou vlastníků pozemků dle platných Rozhodnutí stavebního úřadu MČ Praha 16 vydaných, dle platného územního plánu hl. m. Prahy.

Vesnická struktura nemá v Městské části Praha-Lipence v této části lokality žádnou opodstatněnost s ohledem na již zrealizovanou zástavbu bytového domu Černošická č.p. 840, vybudovanou v rámci projektu Lipenecký statek a.s. na parc.č. 2/6, k.ú. Lipence o 3 NP. Požadujeme respektovat vybudované komunikace v rámci objektu „Propojovací komunikace u sportovního klubu“, včetně přemostění ulice Černošické, nezbytné pro napojení areálu Prague City Golf na

Dvě ubytovací zařízení a Sportovní klub dle vydaného společného Rozhodnutí, stavebního povolení Odboru výstavby dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 16, Sp. Zn.: 020725/OVDŽP/Šp, č.j. 000905/19/OVDŽP ze dne 15. 1.2019.

Stavební povolení MČ P16 Sp.Zn.: 013910/18/OPVDŽP/ŠP ze dne 8. 4.2019 „J)vě ubytovací zařízení a sportovní klub“ na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence s výškou 4NP, atika + 13 m a výtah +14 m. Územní Rozhodnutí MČ P16 Sp.Zn.: 025970/17/OVDŽP/Šp, č.j.: 005532/18/OVDŽP/18/OVDŽP

a

Stavební povolení MČ P16 č.j. 025333/10/OVDŽP/Po ze dne 11. 3.2011 „LIPENCE VILLAS, soubor rodinných domů a jeho změna pro „ART CLUB LIPENCE - soubor 7 rodinných domů“ č.j. 006894/14/OVDŽPo ze dne 3. 10.2014.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Rozsah vymezení transformační plochy bude upraven s ohledem na právní stav v území dle dosavadní ÚP SÚ. V části území tak bude zachována realizovatelnost staveb odpovídající dosavadnímu funkčnímu využití. Ve zbytku řešeného území však zůstává zachována navržená regulace dle MPP, včetně cílového charakteru struktury zástavby. Lokalita 260/Lipence je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury, odpovídající struktuře vesnické ve smyslu čl. 45 MPP. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla, a proto je i předmětná rozvojová plocha vymezena s vesnickou strukturou. Ostatně vymezená vesnická struktura také odpovídá požadavku námítky na umožnění větší pestrosti nové zástavby, jelikož území s vesnickou strukturou jsou typická kvůli jejich historické samostatnosti větší typologickou pestrostí než je tomu například právě u zahradních měst. Ačkoliv stávající zástavba v území dotčeném námitkou nemusí zcela odpovídat typologii vesnické struktury, není vhodné pouze pro toto území stanovovat samostatnou lokalitu s odlišnou strukturou, která je jinak v širším okolí bezesporu převažující, jelikož by takové vymezení bylo již pod podrobnost zpracování MPP.

Námítka

ID 3010032

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2646

Podatel | **ClubHouse Phase II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985G10

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Vyjádření

8) Námítka systémová do způsobu určení návrhového indexu v Metropolitním plánu

Zvýšit navrhovaný index $i_N = 0,25$ na hodnotu $0,5$ v odůvodnění územního plánu lokality 413/260/2047 zastavitelná rozvojová plocha o rozloze $40\,824\text{ m}^2$.

Níže v odůvodnění je proveden ilustrativní výpočet prokazující pro typický kód využití území současné podoby územního plánu. Uváděný neodpovídající návrhový index nás poškozuje pro naše plánované záměry v této lokalitě.

Odůvodnění

Navrhovaný index $0,25$ v odůvodnění územního plánu lokality 413/260/2047 zastavitelná rozvojová plocha o rozloze $40\,824\text{ m}^2$ neodpovídá převážnému současnému kódu míry využití pozemků SV-C KPP = $0,5$, typickému pro danou lokalitu.

Pokud tedy na celé lokalitě budeme počítat dle metropolitního plánu v průměru objekty 2 NP např s podkrovím (tj podlažnost $2,7$), zastavěnost ZBM = 20% tj. $40.824 \times 2,7 \times 0,20 = 22\,047\text{ m}^2$ HPP pro celou lokalitu, návrhový index by měl tedy v odůvodnění být $i_N = 0,5$, pak bude lokalita pro typický kód míry využití C KPP= $0,5$ dle současného územního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V souladu s vypořádáním MČ Praha-Lipence ID 2995029 bude hranice zastavitelného území upravena dle verze pro společné jednání, čímž bude návrh MPP opětovně v právní kontinuitě s ÚP SÚ. V území byl v mezidobí neschválen podnět na změnu ÚP SÚ č. 439/2019.

Index využití lokality neslouží pro rozhodování v území, ale pro vyhodnocování územního plánu. Znění příslušného článku o indexech využití lokality a o indexu ekologické stability bude upraveno a přepracováno s ohledem na větší jednoznačnost a srozumitelnost. Explicitně bude uvedeno, že index neslouží pro rozhodování v území.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro

zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009906

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2647

Podatel | **DEJANOVSKI DANIELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FSH

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009921

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2647

Podatel | **DEJANOVSKI DANIELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FSH

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009923

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2649

Podatel | **MELICHAR IVO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979EYU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009942

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2649

Podatel | **MELICHAR IVO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979EYU

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009943

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2650

Podatel | **ŠKODA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979EXZ

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009944

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2651

Podatel | **URBAN ALEŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FRM

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009945

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2652

Podatel | **KYJOVSKÁ VĚNCESLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FQR

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námitku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009946

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2653

Podatel | **NIKITINA OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979F18

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009931

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2654

Podatel | **HÁTLE MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979F23

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námitka

ID 3009947

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2654

Podatel | **HÁTLE MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979F23

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námitku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009961

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2655

Podatel | **HOVORKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UDUK

Lokalita | 542

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**542 / Sídliště Chodov**

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: modernistická struktura

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: stabilizovaná

Připomínky:

1. Nesouhlasím s tím, že Metropolitní plán v lokalitě nechrání všechny stávající plochy zeleně. Požaduji, aby byla jako nezastavitelné zachována i plocha ZMK.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pozemek je v plném rozsahu ve vlastnictví HMP. Poloha při vícepruhové obojsměrné cestné komunikaci není nejvhodnější místo pro relax a oddych v parku, v dostupné blízkosti se nachází velké množství zeleně a Krčský les. MPP má za to, že tato plocha může být příležitostí pro dobudování vybavenosti v dané městské části.

Námítka

ID 3009963

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2655

Podatel | **HOVORKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UDUK

Lokalita | 542

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

2. Nesouhlasím s výškovou regulací dané lokality. Požaduji, aby byla upravena regulace výšek tak, aby byl chráněn stávající charakter sídliště a celé lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Lokalita 542 / Sídlíště Chodov je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Výškové uspořádání zástavby je zde ustálené a má dvě úrovně, vyšší zástavbu solitérů a je doplněna nízkými areály. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality a doplnění technické infrastruktury.

Námítka

ID 3009965

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2655

Podatel | **HOVORKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UDUK

Lokalita | 542

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

3. Požaduji, aby byla v lokalitě vymezena plocha rekreační vybavenosti, která je v platném územním plánu označena SP.

Odůvodnění

Metropolitní plán zcela zrušil dosavadní ochranu území, která spočívala ve vymezení a ochraně ploch nezastavitelných se zelení a dále ploch stávající veřejné vybavenosti, zejm. ploch určených pro školství a zdravotnictví a také ploch pro rekreaci.

Obr. 1 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu (2018 a 2022).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na předmětných městských pozemcích bude vymezen bod a plocha stavové rekreační vybavenosti na základě stávajícího využití a právního stavu. Bude upraven rozsah parku ve volné zástavbě.

Námítka

ID 3009966

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2655

Podatel | **HOVORKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UDUK

Lokalita | 542

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Regulativy lokality

Dle karty lokality je *lokalita Sídliště Chodov vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně hladiny zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality a doplnění technické infrastruktury.*

Z tohoto velice vágního popisu nemůže být orgánu územního plánování při vydávání závazného stanoviska v rámci územního řízení a ani stavebnímu úřad zřejmé, jakými pravidly se má řídit při rozhodování v území. Navíc upozorňujeme, že v této lokalitě není žádné místo určené pro výškovou zástavbu, a dále upozorňujeme na skutečnosti, které jsme uvedli k popisu lokality.

Požaduji, aby byla upřesněna definice charakteru lokality ve spolupráci s místními občany.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Lokalita je vymezena jako modernistická struktura se dvěma výškovými úrovněmi a parkem ve volné zástavbě (čl. 47). V území není určena plocha pro výškovou zástavbu. Výšková regulace je stanovena v textové části (čl. 97–103).

Námítka

ID 3009968

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2655

Podatel | **HOVORKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UDUK

Lokalita | 542

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Obr. 2 Vymezení zastavitelného území

Požaduji, aby plocha ZMK v lokalitě nebyla převedena do zastavitelného území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Plocha bude vymezená dle změny ÚP SÚ Z 3454. Převod části území do zastavitelné plochy odpovídá návrhu Metropolitního plánu i požadavku MČ (Městská část Praha 11- ID 2994983).

Námítka

ID 3009972

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2655

Podatel | **HOVORKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UDUK

Lokalita | 542

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Požaduji, aby v lokalitě zůstala vymezena plocha pro rekreační vybavenost (nyní plochy SP).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na předmětných městských pozemcích bude vymezen bod a plocha stavové rekreační vybavenosti na základě stávajícího využití a právního stavu. Bude upraven rozsah parku ve volné zástavbě.

Námítka

ID 3009988

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2655

Podatel | **HOVORKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UDUK

Lokalita | 542, 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Výšky

Přikládám výkres lokality se zaznamenanými chybami v popisu současných výšek a s výškami navrhované zástavby, s kterými nesouhlasím. **Požaduji, aby navrhovaná regulace dle čtverců 100x100 byla z Metropolitního plánu vypuštěna a aby byla hladina výšek určena výše uvedeným způsobem.**

Obr. 3 Označení výšek, které neodpovídají skutečnosti (červený kroužek) a navrhovaných výšek, se kterými nesouhlasím (žlutý kroužek)

Požaduji, aby ve stavebních blocích podél komunikace Roztylská byla možná pouze výstavba parkovacích domů s maximální podlažností 4 NP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace byla dohodnuta s dotčenými orgány. Mezi ul. Roztylská a Vojtíšková jsou v dosavadním ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D a OV-F), MPP tak zachovává právní kontinuitu. Při ul. Malenická a Láskova je výšková regulace vymezena dle aktuálního stavu území. Na základě vypořádání připomínky MČ - viz ID 2994983 bude vymezena T plocha s kapacitami dle pořizované změny ÚP Z 3454.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně

případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3009990

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2655

Podatel | **HOVORKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UDUK

Lokalita | 542

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

Individuální regulativy

Index stabilizované části is i index návrhový in jsou stejné, rovné 0,73. Předpokládáme, že toto neumožní výstavbu parkovacích domů na současných parkovištích ani nástavbu stávajícího parkovacího domu v majetku MČ Praha 11.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Index využití lokality je číselně vyjádřenou abstrakcí plánu, umožňující průkazné a přehledné vyjádření stanovené (dovozené) kompozice Prahy (převedením regulativů do odpovídajících kapacit navrhované zástavby, jejich agregací za lokality a zobrazení v mapě). Index umožňuje především porovnání hustot zastavění budovami jednotlivých zastavitelných stavebních lokalit a sledování jejich vývoje. Jedná se tedy především o nástroj urbanistické koncepce, který může a má zároveň sloužit k průběžnému vyhodnocování naplněnosti ploch navržených v Metropolitním plánu. Návrhový index je informací o bilancovaném potenciálu celé lokality. U příslušné lokality bude index návrhový stanoven ve výši in = 0.80.

Index využití lokality neslouží pro rozhodování v území, ale pro vyhodnocování územního plánu. Znění příslušného článku o indexech využití lokality a o indexu ekologické stability bude upraveno a přepracováno s ohledem na větší jednoznačnost

a srozumitelnost. Explicitně bude uvedeno, že index neslouží pro rozhodování v území.

Vymezování parkovacích ploch či ochrana stávajících jsou podrobnost územního plánu a není tedy možné pro ně specifikovat pravidla. Vymezování jednotlivých parkovišť či parkovacích domů při řešení deficitu parkovacích kapacit je předmětem řešení podrobnějších územně plánovacích podkladů a dokumentací nebo následných řízení. Dle návrhu MPP je jejich umístění obecně přípustné, je-li v souladu s regulativy příslušných lokalit a ploch.

Pro nestavební plochy PVZ v modernistických strukturách platí, že přípustnost umístění budov pro dopravní infrastrukturu bude na základě výsledků veřejného projednání doplněna do znění čl. 94 textové části, současně budou na základě jednotlivých požadavků prověřena vhodná konkrétní umístění pro parkovací domy. Parkovací plochy je možné realizovat a parkovací domy je možné vystavět v souladu s využitím lokality, podobně jako podzemní garáže.

Námítka

ID 3009992

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2655

Podatel | **HOVORKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UDUK

Lokalita | 081

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření**081 / Na Jelenách**

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: transformační

Připomínky:

1. Požaduji, aby kapacita lokality odpovídala kapacitě podle zapsané územní studie Opatov - Na Jelenách (tedy varianta A). Pro tuto lokalitu požaduji vypracování podrobnější plánovací dokumentace (RP nebo ÚPČP), která bude vydána souběžně s MPP.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Kapacity plochy budou upraveny dle pořizované změny ÚP SÚ Z 3518, bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou v rozsahu změny ÚP SÚ Z 3518.

Námítka

ID 3009993

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2655

Podatel | **HOVORKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UDUK

Lokalita | 081

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

2. Požaduji, aby nedošlo k redukci valu v severní části lokality, i když územní studie Opatov – Na Jelenách do tohoto místa umisťuje stavební blok. (V tom se studie odchýlila od platného územního plánu, což je důvod, proč neměla být zapsána.)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Lokalita bude upravena dle územní studie Opatov – Na Jelenách a dle pořizované změny ÚP SÚ Z 3518, která je v souladu s MP.

Námítka

ID 3009995

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2655

Podatel | **HOVORKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UDUK

Lokalita | 081

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření

3. Rozvoj lokality neřeší rozvoj s ohledem na nízkou kapacitu křižovatek nad Šeberovem a přes Dálnici, platí též pro lokalitu Opatov.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dopravní řešení křižovatek a napojení na dálniční síť bude prověřeno a řešeno v podrobnější územně plánovací dokumentaci a projektové přípravě.

Námítka

ID 3009998

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2655

Podatel | **HOVORKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UDUK

Lokalita | 081

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření

4. Nesouhlasím s vymezením této skupiny rozvojových a transformačních ploch.

V lokalitě jsou vymezeny **rozvojové a transformační plochy** [411/062/4063] (03) 35/5/5 85- 50 o rozloze 150 485 m².

Skupina [T+R] ploch [415/062/4063] se skládá z celkem 3 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 76 923 m² a jako pro celek pro ni platí:

*Míra využití: plochy nových struktur**Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Minimální podíl uličních prostranství UP_{min}: 35%**Minimální podíl městských parků PP_{min}: 5%**Maximální podíl veřejných prostranství VP_{max}: 55%**Minimální podíl občanské vybavenosti OV_{min}: 5%**Koeficient zastavění stavebního bloku**ZBM: 95 % (pro malé bloky do 2 000 m²)**ZBS1: 85 %**ZBS: $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky od 2 001 m² do 12 000 m²)*

ZBV: 50 % (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65 % (pro neznámý blok)

Nesouhlasím s vymezením této skupiny rozvojových a transformačních ploch. Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy F, tedy KPP 1,4. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G). To jsou hodnoty, které v současném územním plánu spadají pod kód míry využití plochy S. V této skupině rozvojových a transformačních ploch nejsou vymezena veřejná prostranství, i když by to bylo možné podle zapsané územní studie Opatov – Na Jelenách.

Pouze při maximálním podílu veřejných prostranství 55 %, pro velké bloky bude KPP odpovídat platnému územnímu plánu.

Požaduji, aby pro skupinu rozvojových a transformačních ploch 411/062/4063 byla snížena míra zastavění bloku, tak aby míra využití plochy odpovídala kódu F.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Parametry pro skupinu [T+R] ploch vycházejí z Územní studie Opatov – Na Jelenách. Požadavek na snížení míry zastavění na úroveň kódu F platného ÚP se nepřebírá, protože plán pracuje s odlišným systémem regulace. Území bude dále upraveno dle pořizované změny ÚP SÚ Z 3518, která je s návrhem Metropolitního plánu v souladu.

Námítka

ID 3010000

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2655

Podatel | **HOVORKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UDUK

Lokalita | 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření

5. Nesouhlasím s navrženou hranicí lokality.

Požaduji, aby skupina rozvojových a transformačních ploch 411/062/4070 byla převedena z lokality 062 / Chodov komerce do lokality 081 / Na Jelenách, aby způsob využití byl obytná, aby byla vymezena veřejná prostranství a parky a aby byla snížena míra zastavění bloku, tak aby míra využití plochy odpovídala kódu F.

Jde o **rozvojové a transformační plochy** [411/062/4070] (03) 85-50 o rozloze 76 923 m². Skupina [T+R] ploch [415/062/4070] se skládá z celkem 4 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 76 923 m² a jako pro celek pro ni platí:

*Míra využití: plochy nových struktur**Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: produkční**Koeficient zastavění stavebního bloku**ZBM: 95 % (pro malé bloky do 2 000 m²)**ZBS1: 85 %**ZBS: $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky od 2 001 m²**do 12 000 m²)**ZBV: 50 % (pro velké bloky nad 12 000 m²)**ZBN: 65 % (pro neznámý blok)*

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Dané území bude přeřeseno dle pořizované změny ÚP SÚ Z 3518, bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou v rozsahu změny ÚP SÚ Z 3518.

Námítka

ID 3010001

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2655

Podatel | **HOVORKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UDUK

Lokalita | 081

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Vyjádření

Individuální regulativy

Z výše uvedeného nesouhlasím ani s velikostí indexu návrhového in = 2,41. Považuji ho za příliš vysoký a požaduji jeho snížení.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Index využití lokality je číselně vyjádřenou abstrakcí plánu, umožňující průkazné a přehledné vyjádření stanovené (dovozené) kompozice Prahy (převedením regulativů do odpovídajících kapacit navrhované zástavby, jejich agregací za lokality a zobrazení v mapě). Index umožňuje především porovnání hustot zastavění budovami jednotlivých zastavitelných stavebních lokalit a sledování jejich vývoje. Jedná se tedy především o nástroj urbanistické koncepce, který může a má zároveň sloužit k průběžnému vyhodnocování naplněnosti ploch navržených v Metropolitním plánu. Návrhový index je informací o bilancovaném potenciálu celé lokality. U příslušné lokality bude index návrhový stanoven ve výši in = 1.71.

Index využití lokality neslouží pro rozhodování v území, ale pro vyhodnocování územního plánu. Znění příslušného článku o indexech využití lokality a o indexu ekologické stability bude upraveno a přepracováno s ohledem na větší jednoznačnost a srozumitelnost. Explicitně bude uvedeno, že index neslouží pro rozhodování v území.

Námítka

ID 3010002

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2655

Podatel | **HOVORKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UDUK

Lokalita | 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Vyjádření**062/ Chodov komerce**

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: stabilizovaná

Připomínky:**1. Nesouhlasím s umístěním věží v lokalitě 062/Chodov komerce.****Odůvodnění**

Výškové stavby nepřinesou nic pozitivního do mého životního prostředí. V okolí mého domova se zvýší doprava, hluk, dojde k dalšímu znečištění ovzduší. V lokalitě Roztyly se mají věže nacházet nedaleko Krčského lesa, který je důležitou přírodní lokalitou jihovýchodní části Prahy. Okolí stanice metra Chodov je již nyní zatíženo jednak Obchodním centrem Westfield, které přitahuje dopravu ze značné části Prahy a Středočeského kraje, a dále monofunkčními kancelářskými budovami komplexu The Park. Výstavba další administrativy je tak pro území nežádoucí. Věže budou plnit pouze funkci prestiže pro své majitele. Já, obyvatel dotčeného území, ve svém bydlišti pro svou potřebu dominantu či dominanty nepotřebuji.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Umístění věží odpovídá koncepci MPP a významu daných míst poblíž stanic metra pro rozvoj města. Část T plochy bude redukována s ohledem na KN, s tím bude souviset i úprava výškové regulace .

Námítka

ID 3010003

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2655

Podatel | **HOVORKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UDUK

Lokalita | 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Vyjádření

2. Nesouhlasím s parametry a hranicí navržené transformační plochy 411/062/2084. Požaduji nižší intenzitu zástavby a transformační plochu vymezit pouze na nyní zastavitelných plochách.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena transformační plocha 411/062/2084, (03) 85-50 o rozloze 47 767 m².

*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 m²**včetně)**ZBS1: 85%**ZBS: $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad**2 000 m²**do 12 000 m²**včetně)**ZBV: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)*

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

Transformační plocha se nachází v sousedství lokality 549/Sídlíště Horní Roztyly a přístup do této transformační plochy je pouze přes Kloknerovu, Kaplanovu a Koštířovu ulici, které tvoří hranici lokalit. Intenzivní zástavba ve zmíněné transformační ploše se tak významně dotkne obyvatel sousední lokality. Navíc uvedená transformační plocha zahrnuje i plochu s rozdílným způsobem IZ (izolační zeleň), která je v platném územním plánu nezastavitelná. Požaduji, aby transformační plocha nebyla vymezena v současné ploše IZ, aby izolační zeleň v území byla chráněna jako nezastavitelná plocha. Požaduji, aby plocha měla heterogenní strukturu (04), čímž bude možné nižší zastavění bloku, které bude bližší modernistické struktuře sousední lokality. Dále žádám, aby hranice plochy byla zmenšena o plochu hlídaného parkoviště a aby plocha hlídaného parkoviště byla převedena do lokality 049/Sídlíště Horní Roztyly.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V dotčené transformační ploše bude upraven výpočet HPP a bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou v částečném rozsahu plochy, avšak kapacity a výšková regulace zůstanou zachovány a nedojde k požadované změně vymezení transformační plochy ani typu struktury. Stanovení rozsahu transformační plochy, typu struktury a míry využití území vychází z celkového řešení území a z principů regulace v návrhu MPP. Navržený postup umožňuje zohlednit podmínky v území, včetně dopravní obsluhy a návaznosti na okolní zástavbu, při zachování vyváženého vztahu mezi veřejnými a soukromými zájmy a kontinuity rozvoje území. Problematika regulativů struktur byla komplexně prověřena. Regulativy struktur lokalit a ploch budou přepracovány a vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, se zaměřením na vyšší míru flexibility regulativů. Bude doplněn regulativ umožňující v ÚPČP, RP a ÚS stanovit strukturu odlišně (ve smyslu jejího zpřesnění). Požadavky na strukturu budou uplatňovány pro samoty přiměřeně. Budou přepracovány regulativy struktury hybridní a heterogenní a struktury areálů produkce. Možnost umístění řadových domů ve vesnických strukturách bude zachována. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP nevymezuje plochy izolační zeleně (IZ) v podobě, v jaké byly obsaženy v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Obsahuje novou koncepci zelené infrastruktury, která dostatečným způsobem chrání stávající zeleň a vytváří podmínky pro její rozvoj a odpovídá současným potřebám města. Vrstva parků však bude i s ohledem na tento požadavek prověřena a upravena jako celek; v místech, kde to z koncepčního hlediska bude možné, budou parky vymezeny, ev. bude upraveno jejich vymezení. Dále podrobněji viz příloha P.173 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.107 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné

v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010004

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2655

Podatel | **HOVORKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2UDUK

Lokalita | 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Vyjádření

3. Nesouhlasím s tím, že území označené jako transformační plocha 411/062/2547 bylo převedeno do lokality 062/Chodov komerce. Požaduji, aby zmíněné území bylo zpátky přeřazeno do lokality 549 a transformační plocha 411/062/2547 byla zrušena.

Odůvodnění

V návrhu pro společné jednání byla tato plocha součástí lokality 549 / Sídliště Horní Roztyly. Logickou hranicí mezi lokalitami 549 / Sídliště Horní Roztyly a 062 / Chodov komerce v blízkosti uvedené transformační plochy je ulice U Kunratického lesa a část ulice Ryšavého v těsné blízkosti kruhového objezdu. Na jihu transformační plocha 411/062/2547 sousedí s bezbariérovým domem Petýrkova, ve kterém jsou byty pro handicapované občany. Do transformační plochy není zahrnuta jen plocha v platném územním plánu označená jako SV – D, ale i stabilizované území, a to dokonce stabilizované území OB.

Požaduji, aby plochy parc. č. 251/131, 3341/194 a 3341/109 a část parcely č. 251/159 (na které se v platném územním plánu nenachází plocha s rozdílným způsobem využití SV – D) vše v k. ú. Chodov, byly zařazeny do parku ve volné zástavbě.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek na přeřazení transformační plochy 411/062/2547 do lokality 549/Sídlíště Horní Roztyly ani na její zrušení nebude akceptován. Vymezení transformační plochy vychází z koncepce rozvoje lokality 062/Chodov komerce a zohledňuje urbanistické vazby v území, přičemž její rozsah ani lokalitní příslušnost nebudou měněny.

V rámci navazujících úprav návrhu Metropolitního plánu bude provedena koordinace s pořizovanými změnami dosavadního ÚP SÚ a bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území, což bude mít dopad i na regulaci v dotčené ploše.

Námitka

ID 3009954

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2656

Podatel | **NEMEŠ TIBOR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979EV9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009978

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2656

Podatel | **NEMEŠ TIBOR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979EV9

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézá několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009962

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2657

Podatel | **NACHTMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979EUE

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námitka

ID 3009979

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2657

Podatel | **NACHTMAN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979EUE

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námitku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009964

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2658

Podatel | **PALATA MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979ETJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009980

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2658

Podatel | **PALATA MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979ETJ

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3009976

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2659

Podatel | **HLOUŠKOVÁ DANIELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09791JG

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3009981

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2659

Podatel | **HLOUŠKOVÁ DANIELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09791JG

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námitku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010033

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2660

Podatel | **HOLUBOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979IR1

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3009999

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2661

Podatel | **POLÁČKOVÁ KRISTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N83O6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010034

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2661

Podatel | **POLÁČKOVÁ KRISTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N83O6

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010005

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2662

Podatel | **POLÍVKA RADOMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979EW4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010035

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2662

Podatel | **POLÍVKA RADOMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979EW4

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010036

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2663

Podatel | **PRUŠKOVÁ LUDMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FPW

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010037

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2664

Podatel | **KUDLIČOVÁ VLASTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979F4T

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky

i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štíplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj. rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5.

2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako nestavební blok - městská parková plocha zahradní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010038

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2665

Podatel | **KOSÁČ MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P7JI

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010007

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2666

Podatel | **Marissa West, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ202HC

Lokalita | 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

I. ÚVOD

1. Vlastník je mj. vlastníkem stavby č. p. 2231 evidované na LV č. 10567 pro k. ú. Chodov, obec Praha (dále jen „**Stavba**“), nacházející se na pozemku parc. č. 397/183 v k. ú. Chodov ve vlastnictví hlavního města Prahy (dále jen „**Pozemek**“) a graficky znázorněné ve výřezu katastrální mapy, který tvoří Přílohu č. 3 těchto námitek.

2. Veřejnou vyhláškou – Oznámení o konání dvou veřejných projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území, zveřejněnou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy v době od 26. dubna 2022 do 30. června 2022, bylo oznámeno konání dvou veřejných projednání Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „**Metropolitní plán**“ nebo „**MPP**“).

3. Vlastník se v rámci veřejných projednání s návrhem Metropolitního plánu důkladně seznámil a jelikož jsou Stavba a její využitelnost návrhem Metropolitního plánu oproti aktuálnímu stavu dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „Územní plán“) dotčeny, podává tímto Vlastník v souladu s § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „**Stavební zákon**“), tyto

N Á M Í T K Y.

II. POVINNÉ NÁLEŽITOSTI

4. Vymezení území dotčeného námitkami:

a) Dotčené území: Pozemek

b) Katastrální území: Chodov

5. Údaje z katastru nemovitostí dokládající dotčená práva:

Stavba je ve vlastnictví Vlastníka, což je doloženo informativním výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu č. 2 těchto námítek.

III. NÁMITKY VZTAHUJÍCÍ SE KE KONKRÉTNÍ LOKALITĚ

A) Současný stav dle Územního plánu a záměr Vlastníka

6. V platném Územním plánu se Stavba a Pozemek nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím SV – všeobecně smíšené.

7. Stavba je objektem občanského vybavení, která je v současnosti využívána jako prodejní a skladové plochy a pro poskytování služeb. Územní plán umožňuje na Pozemku stavby o výšce 8 nadzemních podlaží (NP), což odpovídá i stávající okolní zástavbě (6 až 8 NP).

8. Záměrem Vlastníka je navýšit podlažnost Stavby na 8 NP. Za tímto účelem byla Vlastníkem v roce 2021 zpracována objemová studie.

B) Navrhovaný stav dle Metropolitního plánu

9. Dle návrhu Metropolitního plánu je Stavba i Pozemek součástí lokality č. 062 / Chodov komerce.

10. Lokalita č. č. 062 / Chodov komerce je dle závazného krycího listu lokality označována jako lokalita zastavitelná, stabilizovaná, obytná s hybridní strukturou.

11. Dle obecné výškové regulace návrhu Metropolitního plánu je na Pozemku navrhovaná výšková úroveň s rozmezím podlažnosti 4 (na malé části Pozemku 8).

C) Vlastníkem požadované úpravy návrhu Metropolitního plánu

12. Vlastník požaduje **zvýšit výškovou regulaci na Pozemku tak, aby na celé ploše Pozemku bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 8.**

13. Vlastník dále požaduje, aby Metropolitní plán **umožňoval na Pozemku umístit polyfunkční dům (o výšce 8 NP).**

Odůvodnění

14. Záměrem Vlastníka je navýšit podlažnost Stavby. V souvislosti s tímto záměrem Vlastník již disponuje objemovou studií.

15. Návrhem Metropolitního plánu také dochází oproti nynějšímu stavu ke snížení maximálního možného počtu regulovaných nadzemních podlaží na Pozemku a tím v rozporu s výše uvedenou objemovou studií i ke snížení možnosti využití Stavby i Pozemku.

16. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že návrhem Metropolitního plánu dochází k omezení vlastnického práva Vlastníka ke Stavbě oproti současnému stavu. Navrhované omezení a změna rozsahu využití Stavby nemá opodstatnění, a omezení vlastnického práva Vlastníka ke Stavbě proto není důvodné a přiměřené.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Právní kontinuita s ÚP SÚ - plocha SV bez kódu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010008

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2666

Podatel | **Marissa West, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ202HC

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**IV. OBECNÉ NÁMITKY K TEXTOVÉ ČÁSTI MPP****A) Článek 18 návrhu MPP**

17. Vlastník požaduje, aby výšková regulace byla vztažena pouze k rozvojovým a transformačním územím, a nikoliv ke stabilizovaným územím, kde lze výškovou úroveň odvodit ze stávající zástavby.

18. Dále Vlastník navrhuje zrušení vazby výškové regulace na čtverce 100 x 100 m, které de facto rozdělují území na bloky o těchto velikostech, a stanovení výškové regulace formou neurčitých tvarů (jak bylo i několikrát diskutováno při tvorbě MPP).

Odůvodnění

19. V rozvojovém území má výšková regulace své opodstatnění, ovšem ve stabilizovaném území již nikoliv. Umisťování staveb ve stabilizovaném území vychází z charakteru území a pokud je výšková regulace zobrazena ve čtvercích 100 x 100 m, nemůže nikdy postihnout detail území a jeho faktický stav. V mnoha případech je totiž zřejmé, že takto nastavený návrh MPP nerespektoval stávající stav v území, případně vznikly rozdíly oproti stávajícím výškám kvůli zprůměrování výšek v jednom čtverci.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Problematika výškové regulace a její údajné "přeregulovanosti" byla komplexně prověřena. Vzhledem k tomu, že v ÚP SÚ výšková regulace, s výjimkou oblasti se zákazem výškových staveb s limitem 40 m výšky, de facto není stanovena, lze pořizovatelem konstatovat, že regulativy navrhované Metropolitním plánem jsou přísnější, než je dnešní právní stav, a nelze proto vyloučit zásah do legitimního očekávání vlastníků, právní kontinuity a jejich práv nabytých v dobré víře. Z tohoto důvodu bude výšková regulace jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy opětovně prověřena a v nezbytně nutném rozsahu upravena s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků. Výšková regulace bude proto ve vybraných čtvercích upravena, se zaměřením na minimalizaci neúměrných zásahů do vlastnických práv. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010009

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2666

Podatel | **Marissa West, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ202HC

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**V. ZÁVĚR**

20. Vlastník, jako soukromý subjekt, je vedle zodpovědného přístupu k rozvoji vlastních nemovitostí veden snahou (a současně i povinností) spravovat svůj majetek s péčí řádného hospodáře a dále zásadou rozumného očekávání a právní jistoty.

21. Právě s ohledem na právní jistotu Vlastník podává tyto námítky, které vycházejí z toho, že využitelnost Stavby (příp. Pozemku) by neměla být podle zásady subsidiarity a minimalizace zásahů bez opodstatněných důvodů a nepřiměřeně měněna a zhoršována. Pro navrhované omezení vlastnického práva Vlastníka není (resp. nebyl) dosud prokázán veřejný zájem ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

22. Proto Vlastník žádá a navrhuje, aby na základě těchto jeho námitek a jejich vypořádání byl návrh Metropolitního plánu upraven tak, jak Vlastník navrhuje v těchto námitkách výše, a byl tak umožněn smysluplný stavební rozvoj dotčeného území.

23. Vlastník má za to, že kladné vyřízení všech Vlastníkem podaných námitek a jejich následné zpracování do konečné podoby Metropolitního plánu nebude představovat podstatnou úpravu návrhu ve smyslu § 53 odst. 2 Stavebního zákona, a tedy ani nebude vyžadovat opakované veřejné projednání návrhu Metropolitního plánu.

24. Pro případ, že tyto námítky Vlastníka nebudou do konečné podoby Metropolitního plánu zapracovány a využitelnost Stavby (příp. Pozemku) bude skutečně snížena, informuje Vlastník Magistrát hl. m. Prahy, že je připraven domáhat se ochrany svého vlastnického práva i náhrady za změnu v území. V té souvislosti Vlastník rovněž odkazuje na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, dle kterého lze vlastnické právo na základě zákona omezit pouze ve

veřejném zájmu a za náhradu, které je Vlastník připraven se právními prostředky rovněž domáhat.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o závěrečnou shrnující část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v předcházejících námitkách.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3012358

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2666

Podatel | **Marissa West, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20OU9

Lokalita | 006

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy

I. Úvod

1. Vlastník je mj. vlastníkem nemovitostí evidovaných na LV č. 4630 pro k. ú. Nové Město, obec Praha, a graficky znázorněných ve výřezu katastrální mapy, který tvoří Přílohu č. 3 těchto námitek (dále společně jen „**Pozemky**“).

2. Veřejnou vyhláškou – Oznámení o konání dvou veřejných projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území, zveřejněnou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy v době od 26. dubna 2022 do 30. června 2022, bylo oznámeno konání dvou veřejných projednání Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „**Metropolitní plán**“ nebo „**MPP**“).

3. Vlastník se v rámci veřejných projednání s návrhem Metropolitního plánu důkladně seznámil a jelikož jsou Pozemky a jejich využitelnost návrhem Metropolitního plánu oproti aktuálnímu stavu dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „**Územní plán**“) dotčeny, podává tímto Vlastník v souladu s § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „**Stavební zákon**“), tyto **námítky**.

II. Povinné náležitosti

4. Vymezení území dotčeného námítkami:

a) Dotčené území: Pozemky

b) Katastrální území: Nové Město

5. Údaje z katastru nemovitostí dokládající dotčená práva:

Pozemky jsou ve vlastnictví Vlastníka, což je doloženo informativním výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu č. 2 těchto námitek.

III. Námítky, vztahující se ke konkrétní lokalitě

A) Současný stav dle Územního plánu

6. V platném Územním plánu se Pozemky nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím SMJ – smíšené městského jádra a SV – všeobecně smíšené.

7. Součástí Pozemků jsou stavby o 8 nadzemních podlažích (NP) v současnosti využívané jako kancelářské prostory a pro prodejní a komerční činnost.

B) Navrhovaný stav dle Metropolitního plánu

8. Dle návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky součástí lokality č. 006 / Nové Město.

9. Lokalita č. 006 / Nové Město je dle závazného krycího listu lokality označována jako lokalita zastavitelná, stabilizovaná, obytná s rostlou strukturou.

10. Dle obecné výškové regulace návrhu Metropolitního plánu je na Pozemcích navrhována výšková regulace s rozmezím podlažnosti 6.

C) Vlastníkem požadované úpravy návrhu Metropolitního plánu

11. Vlastník požaduje **upravit výškovou regulaci na Pozemcích tak, aby odpovídala stávajícímu faktickému stavu zástavby na Pozemcích, tj. aby na celé ploše Pozemků bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 8.**

Odůvodnění

D) Odůvodnění

12. Návrhem Metropolitního plánu dochází oproti nynějšímu stavu ke snížení maximálního možného počtu regulovaných nadzemních podlaží na Pozemcích a tím i ke snížení možnosti využití Pozemků. Navíc navrhovaná výšková regulace neodpovídá stávajícímu faktickému stavu, kdy součástí Pozemků jsou již stavby o 8 NP.

13. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že návrhem Metropolitního plánu dochází k omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům oproti současnému stavu. Navrhované omezení a změna rozsahu využití Pozemků nemá opodstatnění, a omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům proto není důvodné a přiměřené.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Grafické znázornění dle platné úpravy Územního plánu a návrhu Metropolitního plánu

Příloha č. 2 – Informativní výpis z KN

Příloha č. 3 – Katastrální mapa se zákresem Pozemků

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Území se nachází v památkové rezervaci. Výšková regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem a odpovídá skutečnému stavu v území, což je rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP).

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v daném ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto

považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3012359

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2666

Podatel | **Marissa West, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20OU9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**IV. Obecné námítky k textové části MPP****A) Článek 18 návrhu MPP**

14. Vlastník požaduje, aby výšková regulace byla vztažena pouze k rozvojovým a transformačním územím, a nikoliv ke stabilizovaným územím, kde lze výškovou úroveň odvodit ze stávající zástavby.

15. Dále Vlastník navrhuje zrušení vazby výškové regulace na čtverce 100 x 100 m, které de facto rozdělují území na bloky o těchto velikostech, a stanovení výškové regulace formou neurčitých tvarů (jak bylo i několikrát diskutováno při tvorbě MPP).

16. V rozvojovém území má výšková regulace své opodstatnění, ovšem ve stabilizovaném území již nikoliv. Umisťování staveb ve stabilizovaném území vychází z charakteru území a pokud je výšková regulace zobrazena ve čtvercích 100 x 100 m, nemůže nikdy postihnout detail území a jeho faktický stav. V mnoha případech je totiž zřejmé, že takto nastavený návrh MPP nerespektoval stávající stav v území, případně vznikly rozdíly oproti stávajícím výškám kvůli zprůměrování výšek v jednom čtverci.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Problematika výškové regulace a její údajné "přeregulovanosti" byla komplexně prověřena. Vzhledem k tomu, že v ÚP SÚ výšková

regulace, s výjimkou oblasti se zákazem výškových staveb s limitem 40 m výšky, de facto není stanovena, lze pořizovatelem konstatovat, že regulativy navrhované Metropolitním plánem jsou přísnější, než je dnešní právní stav, a nelze proto vyloučit zásah do legitimního očekávání vlastníků, právní kontinuity a jejich práv nabytých v dobré víře. Z tohoto důvodu bude výšková regulace jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy opětovně prověřena a v nezbytně nutném rozsahu upravena s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků. Výšková regulace bude proto ve vybraných čtvercích upravena, se zaměřením na minimalizaci neúměrných zásahů do vlastnických práv. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3012360

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2666

Podatel | **Marissa West, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20OU9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

V. Závěr

17. Vlastník, jako soukromý subjekt, je vedle zodpovědného přístupu k rozvoji Pozemků veden snahou (a současně i povinností) spravovat svůj majetek s péčí řádného hospodáře a dále zásadou rozumného očekávání a právní jistoty.

18. Právě s ohledem na právní jistotu Vlastník podává tyto námítky, které vycházejí z toho, že využitelnost Pozemků by neměla být podle zásady subsidiarity a minimalizace zásahů bez opodstatněných důvodů a nepřiměřeně měněna a zhoršována. Pro navrhované omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům není (resp. nebyl) dosud prokázán veřejný zájem ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

19. Proto Vlastník žádá a navrhuje, aby na základě těchto jeho námitek a jejich vypořádání byl návrh Metropolitního plánu upraven tak, jak Vlastník navrhuje v těchto námitkách výše.

20. Vlastník má za to, že kladné vyřízení všech Vlastníkem podaných námitek a jejich následné zapracování do konečné podoby Metropolitního plánu nebude představovat podstatnou úpravu návrhu ve smyslu § 53 odst. 2 Stavebního zákona, a tedy ani nebude vyžadovat opakované veřejné projednání návrhu Metropolitního plánu.

21. Pro případ, že tyto námítky Vlastníka nebudou do konečné podoby Metropolitního plánu zapracovány a využitelnost Pozemků bude skutečně snížena, informuje Vlastník Magistrát hl. m. Prahy, že je připraven domáhat se ochrany svého vlastnického práva i náhrady za změnu v území. V té souvislosti Vlastník rovněž odkazuje na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, dle kterého lze vlastnické právo na základě zákona omezit pouze ve veřejném zájmu a za

náhradu, které je Vlastník připraven se právními prostředky rovněž domáhat.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Přehled vypořádání daných požadavků je součástí příslušných ID (podatel č. 1335).

Námítka

ID 3015569

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2666

Podatel | **Marissa West, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W07K

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**NÁMITKY VZTAHUJÍCÍ SE KE KONKRÉTNÍ LOKALITĚ****A) Současný stav dle Územního plánu a záměr Vlastníka**

6. V platném Územním plánu se většinová část Pozemků nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím ZVO – ostatní.

7. V současnosti jsou Pozemky využívány pro komerční, skladovou a prodejní činnost. Územní plán umožňuje na Pozemcích stavby o 18 nadzemních podlažích (NP), což odpovídá i okolní zástavbě.

8. Záměrem Vlastníka je Pozemky využít pro rozšíření zástavby o další budovy s výškovou úrovní do 18 NP. Za tímto účelem byla v roce 2021 zpracována Vlastníkem objemová studie.

B) Navrhovaný stav dle Metropolitního plánu

9. Dle návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky součástí lokality č. 027 / Holešovice.

10. Lokalita č. 027 / Holešovice je dle závazného krycího listu lokality označována jako lokalita zastavitelná, stabilizovaná, obytná s blokovou strukturou.

11. Dle obecné výškové regulace návrhu Metropolitního plánu (čtvercové sítě) je na části Pozemků navrhována výšková regulace s rozmezím podlažnosti 6, na části Pozemků výšková regulace s rozmezím podlažnosti 8 a na části Pozemků výšková regulace s rozmezím podlažnosti 21.

12. V návrhu Metropolitního plánu je na Pozemcích bodem vyznačena stávající občanská vybavenost (viz grafické znázornění Pozemků dle návrhu Metropolitního plánu v Příloze č. 1), čímž je omezen způsob využití Pozemků. Vlastník má ovšem za to, že se na

Pozemcích žádná občanská vybavenost nenachází a není ani záměrem Vlastníka občanskou vybavenost na Pozemcích zřizovat.

C) Vlastníkem požadované úpravy návrhu Metropolitního plánu

13. Vlastník požaduje **zrušení nového požadavku na občanskou vybavenost na Pozemcích (chybně označeného jako stávající vybavenost) tak, aby byla zachována možnost polyfunkčního využití Pozemků dle Územního plánu.**

14. Vlastník požaduje **upravit výškovou regulaci na Pozemcích tak, aby na celé ploše Pozemků bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 21.**

Odůvodnění

D) Odůvodnění

15. Záměrem Vlastníka je rozšířit na Pozemcích zástavbu o další budovy s výškovou úrovní do 18 NP. V souvislosti s tím již Vlastník disponuje objemovou studií.

16. Stanovením regulativu občanské vybavenosti na Pozemcích je omezena možnost využití Pozemků pro uvažovanou výstavbu smíšeného typu, která plně odpovídá stávajícímu stavu okolí Pozemků. Vlastník má za to, že výše uvedený záměr (tj. polyfunkční využití Pozemků) lépe koresponduje s přirozeným vývojem lokality a základními tezemi návrhu MPP (nerozšiřování města do otevřené krajiny). Navíc Vlastník v rámci svého záměru uvažuje polyfunkci a veřejná vybavenost tak zůstane i bez jejího pevného zakotvení v návrhu Metropolitního plánu zachována. Nehledě na to, že omezením možnosti smíšené výstavby dojde i ke snížení hodnoty Pozemků.

17. Návrhem Metropolitního plánu také dochází oproti nynějšímu stavu ke snížení maximálního možného počtu regulovaných nadzemních podlaží na části Pozemků a tím v rozporu s výše uvedenou objemovou studií i ke snížení možnosti využití Pozemků.

18. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že návrhem Metropolitního plánu dochází k omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům oproti současnému stavu. Navrhované omezení a změna rozsahu využití Pozemků nemá opodstatnění, a omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům proto není důvodné a přiměřené.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Značka stávající občanské vybavenosti bude v souladu s vypořádáním shodného požadavku MČ (ID 2993841) odstraněna. Výšková regulace v jižním čtverci odpovídá požadovanému rozmezí podlažnosti 21. Podlažnost v severním čtverci upravena nebude, odpovídá výšce stávající zástavby v sousedních čtvercích.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v daném ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3015704

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2666

Podatel | **Marissa West, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W07K

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření**IV. OBECNÉ NÁMITKY K TEXTOVÉ ČÁSTI MPP****A) Článek 18 návrhu MPP**

19. Vlastník požaduje, aby výšková regulace byla vztažena pouze k rozvojovým a transformačním územím, a nikoliv ke stabilizovaným územím, kde lze výškovou úroveň odvodit ze stávající zástavby.

20. Dále Vlastník navrhuje zrušení vazby výškové regulace na čtverce 100 x 100 m, které de facto rozdělují území na bloky o těchto velikostech, a stanovení výškové regulace formou neurčitých tvarů (jak bylo i několikrát diskutováno při tvorbě MPP).

21. V rozvojovém území má výšková regulace své opodstatnění, ovšem ve stabilizovaném území již nikoliv. Umisťování staveb ve stabilizovaném území vychází z charakteru území a pokud je výšková regulace zobrazena ve čtvercích 100 x 100 m, nemůže nikdy postihnout detail území a jeho faktický stav. V mnoha případech je totiž zřejmé, že takto nastavený návrh MPP nerespektoval stávající stav v území, případně vznikly rozdíly oproti stávajícím výškám kvůli zprůměrování výšek v jednom čtverci.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Problematika výškové regulace a její údajné "přeregulovanosti" byla komplexně prověřena. Vzhledem k tomu, že v ÚP SÚ výšková

regulace, s výjimkou oblasti se zákazem výškových staveb s limitem 40 m výšky, de facto není stanovena, lze pořizovatelem konstatovat, že regulativy navrhované Metropolitním plánem jsou přísnější, než je dnešní právní stav, a nelze proto vyloučit zásah do legitimního očekávání vlastníků, právní kontinuity a jejich práv nabytých v dobré víře. Z tohoto důvodu bude výšková regulace jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy opětovně prověřena a v nezbytně nutném rozsahu upravena s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků. Výšková regulace bude proto ve vybraných čtvercích upravena, se zaměřením na minimalizaci neúměrných zásahů do vlastnických práv. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3015707

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2666

Podatel | **Marissa West, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W07K

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

B) Článek 42 odst. 2 písm. c) návrhu MPP

22. Text návrhu MPP:

(2) V lokalitě blokové struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání: c) zástavba stavebních bloků zpravidla vytváří typické vnitrobloky, které jsou často nezpevněné s vegetací.

23. Vlastník požaduje, aby byl parametr nezpevněných vnitrobloků s vegetací odstraněn.

Krom toho, že výše uvedený parametr svou detailností zcela překračuje obsah územního plánu, zároveň zcela vylučuje v blokové zástavbě realizovat např. podzemní podlaží s parkováním pod plochou vnitrobloku. Vlastník má také za to, že pojem „často nezpevněný“ je velmi neurčitý a v této oblasti neobvyklý, a není tedy jasné, jakým způsobem bude v praxi vykládán.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh MPP definuje vnitroblok v souladu se zněním čl. 92 textové části jako část stavebního bloku. Grafické zobrazení vnitrobloků je pod podrobnost MPP a je předmětem podrobnějších dokumentací. Ochrana stávající zeleně vnitrobloku je dána zněním odst. 3 a textem cílového charakteru lokalit, pro které jsou nezastavěné vnitrobloky typické. Obecně však MPP nezastavitelnost vnitrobloků

nepředepisuje, bylo by to problematické vzhledem ke stávajícím zpevněným plochám a prostavěnosti v rámci některých struktur. Možnost rozvoje vnitrobloku bude předmětem následných řízení.

Námitka

ID 3015709

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2666

Podatel | **Marissa West, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W07K

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření**V. ZÁVĚR**

24. Vlastník, jako soukromý subjekt, je vedle zodpovědného přístupu k rozvoji Pozemků veden snahou (a současně i povinností) spravovat svůj majetek s péčí řádného hospodáře a dále zásadou rozumného očekávání a právní jistoty.

25. Právě s ohledem na právní jistotu Vlastník podává tyto námitky, které vycházejí z toho, že využitelnost Pozemků by neměla být podle zásady subsidiarity a minimalizace zásahů bez opodstatněných důvodů a nepřiměřeně měněna a zhoršována. Pro navrhované omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům není (resp. nebyl) dosud prokázán veřejný zájem ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

26. Proto Vlastník žádá a navrhuje, aby na základě těchto jeho námitek a jejich vypořádání byl návrh Metropolitního plánu upraven tak, jak Vlastník navrhuje v těchto námitkách výše, a byl tak umožněn smysluplný stavební rozvoj Pozemků.

27. Vlastník má za to, že kladné vyřízení všech Vlastníkem podaných námitek a jejich následné zpracování do konečné podoby Metropolitního plánu nebude představovat podstatnou úpravu návrhu ve smyslu § 53 odst. 2 Stavebního zákona, a tedy ani nebude vyžadovat opakované veřejné projednání návrhu Metropolitního plánu.

28. Pro případ, že tyto námitky Vlastníka nebudou do konečné podoby Metropolitního plánu zapracovány a využitelnost Pozemků bude skutečně snížena, informuje Vlastník Magistrát hl. m. Prahy, že je připraven domáhat se ochrany svého vlastnického práva i náhrady za změnu v území. V té souvislosti Vlastník rovněž odkazuje na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, dle kterého lze vlastnické právo na základě zákona omezit pouze ve veřejném zájmu a za

náhradu, které je Vlastník připraven se právními prostředky rovněž domáhat.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Přehled vypořádání daných požadavků je součástí příslušných ID (podatel č. 1335).

Námítka

ID 3010039

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2667

Podatel | **SEIFERT MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979IWC

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky

i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štíplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj. rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5.

2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako nestavební blok - městská parková plocha zahradní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010013

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2668

Podatel | **Římskokatolická farnost u kostela Povýšení sv. Kříže
Praha - Koloděje**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985KPW

Lokalita | 279, 957

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Popis nebo vymezení území: Parcely č. 611/1,613/1 k. ú. Koloděje

Jako vlastníci výše uvedených **pozemků podáváme námitku – souhlas s vymezením rozvojové plochy 413/279/2040. Návrh MPP koresponduje se zpracovanou koncepční studií Koloděje 03/2021, která komplexně prověřuje dané území.**

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasnou námitku, nicméně na základě připomínky MČ dojde k úpravě rozsahu rozvojové plochy 413/279/2040. Rozvojová plocha bude na jihozápadě redukována o plochu stávajícího parku a dále bude rozšířena v navazující jihozápadní části směrem ke Stupicím, avšak ne až k hranici Prahy, bude zde zachován nezastavitelný pruh.

Námítka

ID 3010040

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2669

Podatel | **ŠIMICE JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979J41

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (sukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010041

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2670

Podatel | **PROARCH inženýring, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20CWB

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010045

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2670

Podatel | **PROARCH inženýring, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20CWB

Lokalita | 957

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Navrhujeme do Metropolitního plánu na uvedených pozemcích začlenit výstavbu 18 rodinných domů v Praze 9 - Kolodějích.

Tímto podáváme námitku k návrhu Metropolitního plánu k navrženému využití pozemků 655/2, 655/3, 655/4, 655/5, 655/6, 666/2, 666/3, 666/4, 102/2, 102/7 a 102/8. k.ú. Koloděje jako lokalitu pro Zastavitelná obytná lokalita.

Odůvodnění

S ohledem na skutečnost, že vlastníci pozemků kupovali pozemky převážně pro vlastní potřebu jsou parametry v zastavovací studii určeny takto:

- rodinné domy budou projektovány a realizovány s technologií pasivních staveb s maximální úsporou energetické náročnosti (rekuperační jednotky, tepelné čerpadlo, podlahové vytápění, chlazení, inteligentní systém elektroinstalace, atd.)
- velikost stavebních pozemků **1.000 - 2.200 m²**
- předpokládaný **počet rodinných domů 18**
- technická infrastruktura - vodovod, splašková kanalizace, veřejné osvětlení
- dopravní infrastruktura - komunikace a chodníky v materiálovém provedení dle požadavku MČ Koloděje
- komunikace a chodníky - drenáže + vsaky

- rodinné domy - likvidace dešťových vod vsakem na vlastním pozemku (retenční nádrže pro zálivku + systém vsakovacích podzemních „bedínek“) dle hydrogeologického průzkumu a návrhu optimálního řešení.
- komunikace a chodníky - drenáže + vsaky

Vhodnost rozšíření zastavitelné obytné lokality prokazujeme tím, že k dnešnímu dni je lokalita Koloděje stavebních pozemků prakticky vyčerpána a z hlediska urbanismu je bezkonfliktní pro dané území. Výstavba RD je příznivá i s ohledem na dopravní přístup a dostupnost od MHD a není v kolizi s ochranou přírody.

1. Úvod - DŮVODY POŘÍZENÍ DOKUMENTACE, VLASTNICKÉ VZTAHY

Předmětem a úkolem tohoto návrhu k Metropolitnímu plánu je začlenění pozemků do **Zastavitelné obytné lokality**. Navrhujeme do Metropolitního plánu na uvedených pozemcích začlenit **výstavbu 18 rodinných domů v Praze 9 - Kolodějích.0**

Hlavní pozemky, kterých se dotýká NÁMITKA k Metropolitnímu plánu: pozemky ve vlastnictví (spoluvlastnictví) fyzických osob (pozn.: výčet viz výše v textu námítky), celková výměra **26.205 m²**.

2. DOSAVADNÍ VÝVOJ ÚZEMÍ

Předmětné území uvažované pro začlenění pozemků do Návrhu Metropolitního plánu se nachází na vnějším okraji zastavěného území navazující na zástavbu rodinných domů.

Pozemky jsou vedeny v zemědělském půdním fondu. Okolních pozemků se Návrh začlenění pozemků do zastavitelného území a jejich stanovené využití nedotýká.

SOUČASNÝ STAV VYUŽITÍ ÚZEMÍ

3.1 FUNKČNÍ VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A JEHO OKOLÍ

Území, kde je navrhovaný záměr na zastavitelnou obytnou lokalitu v souladu s přirozeným rozšířením městské části, navazující na stávající obytnou zástavbu rodinných domů (OC).

V roce 2009 byl veřejně projednán Koncept územního plánu s návrhem využití funkční plochy jako OB - čistě obytné. S ohledem na skutečnost, že Koncept UP byl zpracovával URM (dnes IPR) v odborné shodě urbanistů a architektů, lze považovat dané území za vhodné k výstavbě rodinných domů. Jsme si vědomi skutečnosti, že k dnešnímu dni již Koncept neplatí a nelze se na něj odvolávat,

přesto musíme konstatovat, že území je **vhodné k zapracování do nového Metropolitního plánu** a svým urbanistickým řešením, jako navazující a doplňující na stávající zástavbu, plně obhajitelné.

Dále byl vlastníky pozemků podán Podnět na pořízení změny ÚP, evidovaný pod číslem 53/2017. K podnětu bylo vydáno **kladné stanovisko MHMP, Odbor ochrany prostředí, Oddělení posuzování vlivů na životní prostředí č.j. MHMP 252027/2018 ze dne 15.2.2018.**

3.2 FUNKČNÍ VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A JEHO OKOLÍ DLE PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU SÚ HL. M. PRAHY

Současný stav funkčního využití dle územního plánu hl. m. Prahy:

Funkční využití prostoru, který je předmětem tohoto návrhu MP a dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy je doloženo v grafické části tohoto dokumentu. Dle vyhlášky o závazné části územního plánu, schválené usnesení rady Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 1156 ze dne 26.10.1999 a vydané jako vyhláška č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy s účinností od 1.1.2000 a následných znění se jedná o tato funkční využití:

OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny

Funkční využití: orná půda, intenzivní zelinářské a květinářské kultury, louky a pastviny.

Doplňkové funkční využití: drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, nadřazená plošná zařízení a liniová zařízení TV.

Výjimečně přípustné funkční využití: hnojiště a silážní jámy, stavby pro skladování plodin.

3.3. PROSTOROVÉ A KOMPOZIČNÍ VZTAHY

Řešené území a jeho okolí je vnímáno jako mírně nakloněná rovina luk s roztroušenou zelení a poli, která se svažují na pozemcích řešeného území velmi mírně k severovýchodu. Z této krajiny vystupují stavby rodinných domů ve vzrostlé zeleni. S ohledem na záměr sledovaný touto prací je nutno z prostorových a kompozičních vazeb pouze konstatovat potřebu zachování dosavadního rázu a vhodně začlenit nové rodinné domy v navrhovaném počtu 18 do terénu.

Z větších vzdáleností či dálkových pohledů není území viditelné ani výrazně kompozičně významné.

3.4. DOPRAVA A DOPRAVNÍ STAVBY V OKOLÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Pozemky předmětné lokality jsou v současnosti přístupné z veřejné komunikace ul. k Dubči a Na Prostřední cestě s obsluhností vjezdů a výjezdů.

Území je v izochroně dostupnosti zastávek městské hromadné dopravy. Územím projíždí linka PID s napojením na stanici metra Skalka.

3.5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ A JEHO OKOLÍ

Technická infrastruktura byla zjišťována pochozím průzkumem a získáváním podkladů od správců zařízení.

Vodovodní řad - možnost napojení v ul. Na Prostřední cestě

Kanalizaci je ve správě Pražské vodovody a kanalizace, a.s., a Pražská vodohospodářská a kanalizační společnost, která provozuje kanalizaci včetně čističky. Dle informací správce má čistička po jejím plánovaném rozšíření dostatečnou kapacitu k pokrytí nárůstu navrhované zástavby.

Dešťové vody nemají samostatnou kanalizaci, odvod srážkové vody je vsakováním. Kabelový rozvod bude řešen ve spolupráci s PRE

V poslední době byla provedena plynofikace obce Koloděje s dostatečnou kapacitou.

3.3. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Pozemky, kterých se návrh týká, nepodléhají ochraně ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny. V okolí Rokytky probíhá biokoridor, navrhované využití není v kontaktu s tímto prvkem ÚSES ani s jeho přímým okolím.

Hydrologický či hydrogeologický průzkum v rámci tohoto Návrhu nebyl na pozemcích řešeného území proveden.

Na předmětných pozemcích se nevyskytují významné vzrostlé stromy. Alej vzrostlých topolů je na pozemku MČ Koloděje při západním okraji území k hranici pozemku fotbalového hřiště, jejichž podrobná poloha (zaměření) a dendrologické posouzení nebylo předmětem tohoto řešení. Jejich výskyt byl zachycen v situaci při průzkumu místa. Sportoviště je možno navrhnout tak, aby k zásahům do této zeleně nedošlo.

Měření a studie hluku a znečištění ovzduší nebyly pro účely tohoto návrhu zpracovávány. Z polohy lokality je však na první pohled

patrné, že se jedná o území, které je z hlediska hluku a exhalací v rámci pražských poměrů ideální ke sportování a rekreační využití.

4.3. NÁVRH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Návrh technické infrastruktury není pro daný účel dokumentace zpracován. V případě začlenění území do MP, bude toto předmětem další podrobnější dokumentace. Splaškové vody bude nutno odvést novou kanalizací do čističky. Veškeré dešťové vody budou likvidovány vsakem v místě nebo shromažďovány na pozemku pro záliv jeho vegetace. Zásobování lokality vodou, elektřinou, plynem apod. bude napojeno na stávající síť technické infrastruktury.

4.4. VLIV NÁVRHU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Navrhované stavby RD nebudou mít vliv na kvalitu životního prostředí, což je patrné z předpokládaných parametrů dělení a scelení pozemků, respektování vzrostlé zeleně atd.

Kompozice nově navrhovaných staveb RD předpokládá zahradní úpravy vč dřevin (stromy) situovat v rámci zahrad i celého areálu.

4.5. ZÁVĚR a ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY

(pozn.: viz výše - úvodní část textu odůvodnění, text bez číselného označení odstavce)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Nebyla prokázána potřeba nových zastavitelných ploch, jednalo by se o neodůvodnitelné vymezení nových zastavitelných ploch na úkor

nezastavitelných, navíc generující plošně rozsáhlejší nový zábor ZPF (III. třída ochrany). V dotčeném území byla pořizována změna Z 1615 ÚP - neschválena ve fázi zadání. Požadavek je v rozporu se zásadní připomínkou MČ (ID 2999053) týkající se dalšího nerozšiřování zastavitelného území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly

navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010046

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2671

Podatel | **AKMIT s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ16FRQ

Lokalita | 977, 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**I.****ÚVOD**

1. Na území hlavního města Prahy („**HMP**“) v současné době platí územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn („**územní plán**“). Zastupitelstvo HMP („**zastupitelstvo HMP**“) usnesením ze dne 7. 6. 2012, č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („**MPP**“). Pořizovatelem MPP je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje („**MHMP OÚR**“; „**pořizovatel**“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („**IPR**“).

2. Dne 26. 4. 2022 byla vyvěšena veřejná vyhláška, na základě které bylo v souladu s § 52 odst. 1 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“) oznámeno konání dvou veřejných projednání návrhu MPP a byla zveřejněna příslušná dokumentace. K návrhu MPP lze uplatňovat do dne 30. 6. 2022 stanoviska, připomínky a námítky.

3. Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 3288/1, k. ú. Chodov („**Pozemek**“). Pozemek se nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemku dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu, jelikož návrh MPP je ve vztahu k Pozemkům především (i) diskriminační vůči podateli v porovnání s vlastníky obdobných pozemků v lokalitě Roztyl, (ii) v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, (iii) neodůvodněný z pohledu vymezení hranic zastavitelného území.

4. V daném prostoru nebude z důvodu nového zařazení Pozemku ze strany podatele možné realizovat žádné stavební záměry, ačkoli na

pozemcích přímo mezujících s Pozemkem stavební činnost obdobným způsobem omezena nebude. **Vymezením Pozemku v MPP tak dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Je tak hrubě zasaženo do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a proto proti návrhu MPP podává podatel tuto**

n á m í t k u,

kterou blíže odůvodňuje níže („**Námitka**“).

II.

POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU A RELEVANTNÍCH NAVRHOVANÝCH ZMĚN

5. Pozemek se dle aktuálně platného územního plánu nachází v zastavitelném území (i) zčásti v ploše ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, (ii) zčásti v ploše SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy, a (iii) zčásti v ploše ZMK - zeleň městská a krajinná (viz obrázek č. 1 na následující straně).

6. Návrhem MPP je Pozemek nedůvodně zařazen do kategorií (viz obrázek č. 2 na následující straně):

a. městská parková plocha lesní (Lokalita 549 / Sídliště Horní Roztyly),

- *Zastavitelnost: zastavitelná stavební*

- *Typ struktury: modernistická struktura*

- *Způsob využití: zastavitelná obytná*

b. les na nelesních pozemcích (Lokalita 977 / Krčský les, „**lokalita Krčský les**“)

- ***Zastavitelnost: nezastavitelná***

- *Typ struktury: krajina výrazných údolí*

- ***Způsob využití: nezastavitelná rekreační***

Obr. č. 1: grafické znázornění Pozemku v platném územním plánu (Pozemek vyznačen červeným zbarvením)

Obr. č. 2: grafické znázornění Pozemku v návrhu MPP (Pozemek vyznačen červeným zbarvením)

7. Západní část Pozemku je tedy v návrhu MPP nově a zcela bezdůvodně zařazena do lokality, která je nezastavitelná. Většina okolních pozemků v blízkosti Pozemku je přitom návrhem MPP zařazena do plochy zastavitelné. Dle návrhu MPP navíc do východní části Pozemku zasahuje městský park 123/549/3242 Park Horní Roztyly – lokální park („**lokální park Roztyly**“). Dle čl. 84 návrhu MPP je městský park tvořen „*nestavebním blokem nebo souborem nestavebních bloků, které jsou zpravidla veřejně přístupné. Součástí městského parku mohou být i lesy a městské přírodní plochy, (...) V ojedinělých případech jsou součástí vymezeného městského parku také budovy, jiné stavby a soukromé zahrady.*“ *Lokálním parkem je pak podle hierarchie městských parků vymezených v návrhu MPP park, „který je významnou částí lokality a slouží k rekreaci zejména pro obyvatele a návštěvníky území dané lokality a lokalit bezprostředně sousedících“* (čl. 85 odst. 1 písm. c) návrhu MPP).

8. Z výše uvedeného je zřejmé, že de facto na celé ploše Pozemku nebude možné realizovat téměř žádné stavby. Přitom v těsné blízkosti Pozemku se nachází například pozemky parc. č. 3322/1, 3323/60, 3321/1, 3336/1 a 2117/396 v k. ú. Chodov („**pozemky v lokalitě sídliště Horní Roztyly**“), které se vyznačují stejným charakterem jako Pozemky. Pozemky v lokalitě sídliště Horní Roztyly ovšem do kategorie městských parků zařazeny nebyly.

9. Z výše uvedeného porovnání současného Územního plánu a návrhu MPP by se mohlo zdát, že MPP v podstatě zachovává využití Pozemku tak, jak bylo stanoveno Územním plánem. Tak tomu však ve skutečnosti není, neboť je třeba na návrh MPP pohlížet v kontextu změny využití ostatních lokalit na dotčeném území. Z těchto ostatních změn je patrné, že návrh MPP je ve vztahu k podateli bezdůvodně diskriminační a navíc neodůvodněný, což podatelé podrobněji vysvětlují níže.

III.

VYMEZENÍ POZEMKU V NÁVRHU MPP JE DISKRIMINAČNÍ

10. Zařazení Pozemku do kategorie fakticky nezastavitelných pozemků je s ohledem na zařazení pozemků jiných vlastníků v území diskriminační.

11. Například pozemky parc. č. 3282, 3283, 3284, 3285, 3286, 3287 a 3289 („**pozemky v lokalitě Roztyly**“), které blízkce sousedí s Pozemkem a které se v návrhu MPP nachází v lokalitě 076 / Roztyly („**lokalita Roztyly**“), jsou návrhem MPP zařazeny do zastavitelné lokality. Daná lokalita je návrhem MPP charakterizována jako lokalita se způsobem využití „*zastavitelná obytná*“. *V této lokalitě je tedy dle čl. 63 MPP „přípustné provádět změny v území (včetně*

umísťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky“.

12. Na území lokality Roztyly je dále navržena transformační plocha 411/076/2082 („**transformační plocha Roztyly**“), která má mít povahu zastavitelné transformační plochy s obytným využitím. Zastavitelnou transformační plochou se dle čl. 71 odst. 1 návrhu MPP rozumí „část zastavitelného území s narušeným či neustáleným charakterem určená zejména pro umístění zástavby, pro kterou jsou stanoveny požadavky na změnu charakteru území bez přihlédnutí ke stávajícímu charakteru plochy.“

13. Parametry transformační plochy Roztyly byly návrhem MPP stanoveny následovně:

- *Transformační plocha 411/076/2082 o rozloze 144637 m²*
- *Typ struktury: hybridní struktura*
- *Způsob využití: obytná*
- *Minimální podíl uličních prostranství UP_{min}: 35%*
- *Minimální podíl městských parků PP_{min}: 0%*
- *Maximální podíl veřejných prostranství VP_{max}: 50%*
- *Minimální podíl občanské vybavenosti OV_{min}: 5%*
- *Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:*
- *ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)*
- *ZBS1: 85%*
- *ZBS: $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)*
- *ZBV: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)*
- *ZBN: 65% (pro neznámý blok)*

14. Zároveň pro ni dle krycího listu pro lokalitu Roztyly platí čl. 77 návrhu MPP, dle něž „**Transformační a rozvojové plochy nových struktur jsou větší ucelená území, která jsou vymezena pro novou zástavbu podstatné části lokality. V těchto plochách je budoucí**

uspořádání zástavby a veřejných prostranství stanoveno zpravidla parametricky.“

15. Pozemky v lokalitě sídliště Horní Roztyly, které se taktéž nacházejí v těsné blízkosti Pozemku, jsou návrhem MPP zařazeny do lokality 549 / Sídliště Horní Roztyly („**lokalita sídliště Horní Roztyly**“). Lokalita sídliště Horní Roztyly je návrhem MPP stejně jako lokalita Roztyly zařazena do kategorie způsobu využití „zastavitelná obytná“.

16. I na území pozemků v lokalitě sídliště Horní Roztyly je návrhem MPP umístěna transformační plocha s označením 411/549/2257 („**transformační plocha sídliště Horní Roztyly**“), koncipovaná návrhem MPP jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím s následujícími parametry:

- *Transformační plocha 411/549/2257 o rozloze 43159 m²*
- *Typ struktury: heterogenní struktura*
- *Způsob využití: obytná*
- *Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:*
- *ZBM: 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)*
- *ZBS1: 55%*
- *ZBS: $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)*
- *ZBV: 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²)*
- *ZBN: 40% (pro neznámý blok)*

17. Pozemky v lokalitě Roztyly a v lokalitě sídliště Horní Roztyly přitom s Pozemkem těsně sousedí. V blízkosti Pozemku se tak nachází přinejmenším dvě obdobné lokality, které jsou návrhem MPP vymezeny jako zastavitelné území, respektive zastavitelná transformační plocha s obytným využitím („**Obdobné lokality**“), (Obdobné lokality jsou ilustrativně znázorněny na obrázcích č. 3 a 4 na následující straně).

18. Budeme-li posuzovat podobnost Pozemku a Obdobných lokalit z hlediska stávající urbanistické struktury, využití území a stávajících hodnot, tak jsou tyto lokality v podstatě identické. Jak v případě Pozemku, tak v případě Obdobných lokalit se jedná o nijak nevyužívané zelené plochy (s náhodně vzrostlými náletovými dřevinami), jejichž zastavění stavbami pro bydlení by vhodným

způsobem doplňovalo současný charakter předmětné části k. ú. Chodov.

19. Podatel je nepřiměřeným způsobem diskriminován zařazením Pozemku do kategorie nezastavitelných pozemků i jeho nezařazením do zastavitelné transformační plochy s obytným využitím. **S ohledem na podobnost Pozemku a Obdobných lokalit neexistuje legitimní důvod pro to, aby byl podatel na svém vlastnickém právu omezen takovýmto nepřiměřeným způsobem oproti vlastníkům pozemků v Obdobných lokalitách.**

20. Pozemek má potenciál tvořit s pozemky v lokalitě Roztyly funkční celek sloužící ke komplexnímu zajištění místních potřeb, jak podatel podrobněji rozvádí níže. Logickým a funkčním řešením by proto bylo tyto pozemky zařadit do lokality se stejným využitím, a to do lokality zastavitelné. Pořizovatel nicméně zcela nedůvodně zařadil Pozemek do funkční lokality charakterizované nezastavitelným územím, a dopustil se tak vůči podateli diskriminačního jednání.

21. Pokud bude MPP přijat v navrhovaném znění, bude podatel značně znevýhodněn oproti vlastníkům shora vyjmenovaných pozemků v lokalitě Roztyly a v lokalitě sídliště Horní Roztyly. Tímto pak bude podatel nepřímo diskriminován a MPP bude v části dotýkající se Pozemku nezákonný.

22. Jak navíc podatel již uvedl výše, v těsné blízkosti Pozemků se nacházejí pozemky v lokalitě Horní Roztyly, které se vyznačují v podstatě identickým charakterem jako Pozemky, obdobným poměrem zeleně a zalesnění jako Pozemky, jak je jasně patrné z níže přiloženého obrázku č. 5. Návrh MPP ale i přesto Pozemky nedůvodně zařazuje do lokalitního parku Roztyly, ačkoli pozemky v lokalitě Horní Roztyly do žádného z typů městských parků nezařazuje. Není tedy jistě legitimní důvod z rozdílnému zařazení těchto pozemků v návrhu MPP.

23. Rozdílné zařazení těchto obdobných pozemků v návrhu MPP je neodůvodněné a je jednoznačné, že návrhem MPP jsou jednoznačně preferováni vlastníci pozemků v lokalitě Horní Roztyly v neprospěch podatele jakožto vlastníka Pozemku. Tím opětovně dochází k nedůvodné a nepřiměřené diskriminaci podatele, která způsobuje nezákonnost MPP ve vztahu k Pozemku.

IV.

**ZAŘAZENÍ POZEMKU DO ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ
A ROZVOJOVÉ PLOCHY JE**

V ZÁJMU ZAJIŠTĚNÍ MÍSTNÍCH BYTOVÝCH A KOMUNIKAČNÍCH POTŘEB

Připojení Pozemku k zastavitelné a rozvojové ploše umožní výstavbu nových obytných prostor

24. Jak je obecně známo, hlavní město Praha dlouhodobě prochází tzv. bytovou krizí. V Praze je na trhu kontinuální nedostatek obytných prostor. Zároveň jak již podatel popsal výše, Pozemek přímo sousedí s lokalitou Roztyly, která je návrhem MPP zařazena do kategorie zastavitelných pozemků se způsobem využití „zastavitelná obytná“, a je tedy určena k zastavění obytnými prostory.

25. Zařazením Pozemku do kategorie zastavitelných obytných ploch by došlo k rozšíření zastavitelné plochy v lokalitě Chodov a došlo by tudíž k rozšíření oblasti, na které by bylo možné stavebně realizovat obytné prostory. Otevřel by se tedy nový prostor k dílčímu řešení místní bytové krize.

26. Podatel také upozorňuje na skutečnost, že v těsné blízkosti Pozemku se nachází Krčský (Kunratický) les jako jedna z mála souvislých zalesněných ploch na území hlavního města Prahy, která se zároveň vyznačuje výbornou dopravní dostupností. Lokalita, v níž se Pozemek nachází představuje tedy vyhledávanou lokalitu k bydlení, a to zejména pro mladé rodiny s dětmi. **I z tohoto důvodu se jeví stanovená regulace pozemku, zejména v situaci, kdy je z urbanistického hlediska vyřazení Pozemku z jinak zastavitelné okolní plochy nelogické, jako zcela nedůvodná.**

27. Znemožnění výstavby na Pozemku by bylo navíc v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy („**Zásady**“), jak je podrobněji rozvedeno níže.

Pozemek se nachází v lokalitě na trase metra C

28. Pozemek se nachází v k. ú. Chodov, v němž je situována i zastávka linky C pražského metra. V blízkosti se nachází i počtem obchodů největší obchodní centrum v České republice - Westfield Chodov. Pozemek je tedy umístěn v blízkosti významné obchodní a dopravní tepny.

29. V rámci území hlavního města Prahy jde tedy o vysoce frekventovanou oblast, přičemž připojení Pozemku k zastavitelné ploše s sebou nese možnost vybudování nových obytných prostor, jak ostatně podatel již popsal výše.

30. Podatel dále upozorňuje, že Zásady územního rozvoje počítají s rozšířením pražské sítě metra o linku D. Zároveň v bodě 3.4.1 stanovují jako požadavek na využití „*v návaznosti na vymezenou osu*“

soustředit rozvoj ekonomických aktivit a pracovních příležitostí s cílem snížit dojížděku za prací do centra Prahy“. Jako jednu z podmínek rozhodování v území pak Zásady územního rozvoje stanoví v bodě 3.4.1. písm. c) „soulad charakteru, hustoty a struktury zástavby s polohou v území a s možnostmi dopravní obsluhy a technické infrastruktury“.

31. Stanice metra C Roztyly je přitom pouhé dvě stanice od stanice Pankrác, která má představovat přestupní stanici mezi trasami metra linky C a linky D. V rámci budoucího rozvoje místní infrastruktury je tedy nutno předpokládat rozvoj veškeré infrastruktury v lokalitě, v níž se Pozemek nachází, a s ní spojené zvýšení stavební činnosti.

32. I z těchto důvodů je zařazení Pozemku do nezastavitelné plochy tak, jak to učinil Pořizovatel v návrhu MPP, nelogické a nefunkční.

V.

PŘI ZAŘAZENÍ POZEMKU DO ZASTAVITELNÉ A ROZVOJOVÉ PLOCHY BUDE

ZACHOVÁNA KRAJINNÁ STRUKTURA A VÝŠKOVÁ KOMPOZICE LOKALITY

33. Podatel upozorňuje i na skutečnost, že zástavba Pozemku nebude znamenat narušení výškové kompozice lokality Krčský les. Jak již podatel uvedl výše, návrh MPP uvádí v krycím listu lokality Krčský les, že „rekreační lokalita Krčský/Michelský/Kunratický les je vymezena v jižní části Prahy, přičemž je zcela obklopena zastavitelným územím.“

34. Je tedy zjevné, že kromě již zrealizovaných staveb budou v těsné blízkosti pozemku přibývat stavby nové, ač je podlažnost sousedních pozemků v souladu s čl. 98 MPP regulována (byť se lze v okolí lokality Krčského lesa setkat i s velmi výškovou regulací 15 RNP apod.). Podatel si uvědomuje, že případná zástavba na Pozemku by taktéž podléhala výškové regulaci dle čl. 98 a následujících návrhu MPP, je s touto skutečností plně srozuměn a respektuje ji.

35. V případě zařazení Pozemku do zastavitelné lokality je možné potenciálně stanovit nižší rozmezí podlažnosti (resp. výškové regulace), a stanovit tak rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží („RNP“) zástavby na například na 4 RNP. V takovém případě by bylo možné na Pozemku uskutečnit stavbu rodinných domů a zvýšit tak počet obytných prostor v k. ú. Chodov.

36. Při takové výškové regulaci nedojde k narušení výškové kompozice lokality Krčský les ani lokalit okolních, a to i vzhledem ke skutečnosti, že na sousedních zastavitelných pozemcích je návrhem MPP stanovena tatáž regulace podlažnosti, anebo regulace v některých případech i řádově vyšší (například 15 RNP v jihozápadní části lokality 076 / Roztyly). Zároveň může být návrhem MPP stanoven na Pozemku například vyšší koeficient zeleně, čímž bude podpořena krajinná struktura celé oblasti a z urbanistického hlediska tedy nedojde k narušení krajinné struktury lokality.

37. Z uvedeného je zřejmé, že v případě zařazení Pozemku do zastavitelné oblasti při správné regulaci může být zachována jak krajinná struktura, tak i výšková kompozice dané lokality při současném navýšení počtu obytných prostor v oblasti a není tedy důvodné, aby byl Pozemek na rozdíl od obdobných pozemků v lokalitě Roztyly určen návrhem MPP jako nezastavitelný.

VI.

NÁVRH MPP JE V ROZPORU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

38. Návrh MPP je ve vztahu k Pozemku v rozporu se Zásadami.

39. Zásady předvídají trvalý nárůst stálých obyvatel hlavního města Prahy a s tím i související potřebu dalších vhodných bytových prostor jak v lokalitách, které jsou Zásadami označeny jako „kompaktní město rozšířené“, tak v lokalitách označených jako „rozvoj osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy“.

40. Území Roztyl je přitom výslovně zařazeno Zásadami do území „kompaktní město rozšířené“, na základě čehož lze předpokládat, že by na území Roztyl měl být vytvářen dostatek ploch, na kterých budou moci být za účelem rozvoje osídlení v budoucnu umístovány především stavby pro bydlení. To potvrzuje i urbanistická koncepce Zásad, dle které by mělo být jejich cílem, jakož i cílem navazující územně-plánovací dokumentace (tzn. MPP): (i) rozšíření stávajícího vymezení kompaktního města o nové rozvojové oblasti pro městskou zástavbu rozličného charakteru a různé hustoty, a (ii) zajištění nabídky území pro rozvoj aktivit příznivě působících na růst konkurenceschopnosti města (viz bod 2.2.2.k) Zásad).

41. Přijetím MPP v současné podobě ve vztahu k Pozemku by se snížil počet bytových možností v dané lokalitě, čímž by byl eliminován potenciál předmětné rozvojové oblasti pro další městskou zástavbu, což by bylo v rozporu s principem kompaktního města ve smyslu Zásad, který naopak požaduje vhodné a přiměřené zahuštění stávající zástavby.

42. Z výše uvedených důvodů je návrh MPP ve vztahu k Pozemku v rozporu se Zásadami, jelikož především významně a zároveň bezdůvodně omezuje další rozvoj osídlení a umístění staveb pro bydlení v Roztylech, které se nacházejí v tzv. rozšířeném kompaktním městě ve smyslu Zásad. Stejně tak je návrh MPP v rozporu se Zásadami z důvodu omezení rozvoje souvisejícího se stavbou linky metra D, jak již popsal výše.

43. Návrh MPP je ve vztahu k Pozemku v rozporu se Zásadami, jelikož především významně a zároveň bezdůvodně omezuje další rozvoj osídlení a umístění staveb pro bydlení v Roztylech, které se nacházejí v tzv. rozšířeném kompaktním městě ve smyslu Zásad.

VII.

REGULACE NA POZEMKU NENÍ ODŮVODNĚNÁ A VYMEZENÍ POZEMKU

V NÁVRHU MPP NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

44. Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát na základní právní zásady, mj. na zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. Navzdory tomu však nebyla tato zásada při zpracování návrhu MPP dodržena, když především nezařazení Pozemku do oblasti zastavitelného území a zastavitelné transformační plochy nebylo vůbec racionálně odůvodněno.

45. Při pohledu na návrh MPP je na první pohled zřejmé, že hranice zastavitelných transformačních ploch vedená v lokalitě kolem Pozemku je stanovena zcela nelogicky a nekonceptně. Pozemek vytváří jakýsi nekonceptní „výřez“ do jinak kontinuální a pravidelně vedené hranice zastavitelného území a zastavitelných transformačních ploch.

46. Z výše přiloženého obrázku je evidentní, že zařazením Pozemku do transformační plochy Roztily by došlo k logickému vymezení a „zarovnání“ hranice zastavitelného území v lokalitě Roztily. Tak by na tomto území mohla vzniknout například souvislá zástavba nízkopodlažních bytových domů nebo rodinných domů venkovského typu, přičemž dostatečné množství ploch zeleně by i nadále bylo zajištěno zejména Krčským (Kunratickým lesem). Navíc, jak podatel již uvedl, je možné v případě zařazení Pozemku do zastavitelného území určit na Pozemku vyšší koeficient zeleně.

47. Navzdory výše uvedenému neobsahuje návrh MPP žádné odůvodnění, které by alespoň zčásti vysvětlovalo, z jakého důvodu

byla takovýmto nelogickým způsobem hranice zastavitelných transformačních ploch v lokalitě Roztyl. Zahrnutí Pozemku do zastavitelného území a zastavitelné transformační plochy Roztyly by totiž nijak nezasahovalo do veřejných zájmů a současně by nenarušovalo charakter místní zástavby, naopak by jej zcela vhodně, systematicky a kontinuálně dokreslovalo. Není proto dán žádný legitimní důvod, aby Pozemek nebyl přesunut do této zastavitelné transformační plochy.

48. Pořizovatel návrhu MPP nijak neodůvodnil nelogické vyřazení Pozemku z pásu rozvojových transformačních ploch a *de facto* tak rezignoval na svou zákonnou povinnost, přičemž takovéto omezení základních práv podatelů je nedůvodné. Tím jsou zároveň při pořizování MPP porušovány základní zásady, kterými jsou povinny orgány samosprávy se při přípravě územního plánu řídit.

49. Vzhledem k výše uvedenému je zjevné, že regulace stanovená na Pozemku návrhem MPP není důvodná. Zároveň obecně platí, že při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát základních právních zásad, mj. zásady legitimního očekávání a zásady právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. **Vymezením Pozemku v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele.**

50. Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že návrhem MPP bude **zachována komplexnost navrhovaného využití území tak, aby jednotlivé pozemky v dané lokalitě byly schopny jako funkční celek zabezpečovat oprávněné potřeby místních obyvatel.** Návrhem MPP ovšem došlo k nedůvodné regulaci Pozemku tak, že na Pozemku nebude v budoucnu možné umístit a realizovat téměř žádné stavby.

51. Vymezením Pozemku v návrhu MPP je tak podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém vlastnickém právu. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

52. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru a musí být v souladu se zásadou proporcionality. Podle rozhodovací praxe správních soudů je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem: „[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů

územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“. Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že **aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemku naplněny.**

53. Lze dokonce konstatovat, že zavedení nové a omezující regulace není v MPP vůbec odůvodněno. V souladu se zásadou proporcionality je přitom pořizovatel povinen zkoumat, zda je cíl omezení legitimní a zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými vhodnějšími prostředky. Zamýšleného cíle by bylo nejen možné dosáhnout jinými vhodnějšími prostředky, ale zamýšleného cíle nelze vyčleněním Pozemku ze zastavitelné plochy dosáhnout. Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, **bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k Pozemku zasahováno nikoliv legitimním nediskriminačním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním.**

VIII.

SHRNUTÍ

54. Vymezením Pozemku v MPP dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, jelikož zařazení Pozemku je nedůvodné a nereflexuje potřeby na občanskou vybavenost v daném území, a to především z níže uvedených důvodů:

1) Podatel je navrhovanou podobou MPP neopodstatněně diskriminován oproti vlastníkům obdobných pozemků v dotčené lokalitě, na kterých budou moci být podle MPP umístěny stavby pro bydlení, byť na Pozemku, který je svou povahou zcela shodný s těmito pozemky, to nebude možné. Dochází tak k neodůvodněnému faktickému vyřazení Pozemku ze zastavitelného území, které je s ohledem na zařazení pozemků jiných vlastníků v území diskriminační.

2) Pořizovatel MPP nevzal v úvahu poměry v území a oprávněnou potřebu zajištění místních potřeb obyvatelstva. Regulací Pozemku dojde v případě přijetí návrhu MPP ke znemožnění navýšení kapacity obytných prostor ve frekventované lokalitě s výbornou dopravní dostupností. Jednotlivé pozemky v řešeném území tak nebudou schopny

vzhledem k nekomplexnosti navrhovaného využití území fungovat jako funkční celek a zabezpečovat tak místní potřeby.

3) Faktické znemožnění zastavění Pozemku prostřednictvím návrhu MPP je nelegitimní a neodůvodněné, když tímto dochází zejména k nekonceptčnímu a nelogickému stanovení západní hranice zastavitelného území v lokalitě Sídliště Horní Roztyly, byť by Pozemek vyloženě dokresloval hranici zastavitelného území, která se nyní nepochopitelně nachází uprostřed Pozemku.

4) Návrh MPP je v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, jelikož významně omezuje další rozvoj osídlení a umístění staveb pro bydlení v Roztylech, které se nacházejí v rozšířeném kompaktním městě, což je jedním z požadavků Zásad na rozvoj této lokality.

5) Vzhledem k výše uvedenému je nelegitimně a diskriminačně zasahováno do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele k Pozemku, a MPP je tedy v části dotýkající se Pozemku nezákonný.

IX.

NÁVRH

55. Podatel žádá, aby Pozemek jako celek, tj. pozemek parc. č. 3288/1, k. ú. Chodov, byl v MPP zařazen do:

(i) zastavitelného území,

(ii) lokality 076 / Roztyly nebo 549 / Sídliště Horní Roztyly, a

(iii) nově vymezené rozvojové plochy, která bude mírou využití, typem struktury, způsobem využití a koeficienty zastavění stavebního bloku odpovídat aktuálně navržené rozvojové ploše 411/076/2082 v lokalitě 076 / Roztyly.

56. Pakliže by nebylo vyhověno výše uvedené žádosti, podatel alternativně žádá, aby alespoň východní část Pozemku, tj. část pozemku parc. č. 3288/1, k. ú. Chodov aktuálně umístěná v parkové ploše 123/549/3242, byla v MPP zařazena do nově vymezené rozvojové plochy, která bude mírou využití, typem struktury, způsobem využití a koeficienty zastavění stavebního bloku odpovídat aktuálně navržené rozvojové ploše 411/076/2082 v lokalitě 076 / Roztyly.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě připomínky MČ Praha 11 bude dotčené území přeřazeno do lokality 549 / Sídliště Horní Roztyly. Současně bude v území vymezen lokální park, a to v hierarchicky nižší úrovni než dosud navržené řešení, včetně odpovídající úpravy vymezení parkové plochy.

Požadavku na zařazení pozemku (resp. jeho části) do zastavitelné rozvojové / transformační plochy s parametry dle 411/076/2082 nebude vyhověno, z důvodu kontinuity s dosavadním ÚP SÚ. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které

s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Regulativy parku ve volné zástavbě (PVZ) byly komplexně prověřeny z hlediska vážení veřejných a soukromých zájmů. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků, právní kontinuity a jejich práv nabytých v dobré víře budou regulativy upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umisťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bude umožněno. Bude umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umisťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ budou upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; bude doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. i s ohledem na tento požadavek, komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bude dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Námítka

ID 3010047

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2671

Podatel | **AKMIT s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0S4DC

Lokalita | 977

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1) Požadujeme vyjmutí pozemků v k.ú. Chodov parc. č. 3278, 3279, 3283, 3288/1 z Lokality 977 / Krčský les a jejich začlenění do Lokality 076 / Roztyly jako plochu transformační – obytnou s heterogenní strukturou (Článek 44 – (04) heterogenní struktura).

2) Požadujeme ponechání hranice Lokality 977 / Krčský les ve stávající historicky vzniklé podobě, tj. na východním okraji pozemků k. ú. Chodov p. č. 3281 a p. č. 3348.

Odůvodnění

Popis současného stavu

Severní svah nad stanicí metra Roztyly, sousedící s východním okrajem Michelského / Kunratického lesa, pod objektem restaurace Koliba (s prozatím nerealizovanou II. Etapou – Sportovně ubytovacím a rehabilitačním komplexem), ohraničený obloukem rušné ulice Ryšavého, to je část historické lokality Horní Roztyly. Tohle nevelké území, které je dnes exponovanou spojnici mezi intenzivně obydlenou částí Jižního města II s cca 15.000 rezidenty a významným dopravním uzlem nadregionálního významu, obešel za posledních 80 let masivní urbanistický rozvoj spojený nejdříve s výstavbou Jižního Města a poté se vznikem ohromných obchodních a administrativních center. Nebyla realizována ani vilová zástavba čtyřicátých let 20. století. (viz. zbytková parcelace na katastrální mapě), ani velkolepý záměr se sportovní halou a umělou lyžařskou sjezdovkou mezi stanicí metra a hotelem na okraji lesa let osmdesátých. Nebylo rozhodnuto o definitivní podobě ani v době tvorby stávajícího územního plánu před dvaceti lety a nebyly dotaženy ani rozsáhlé práce na několikrát se opakujících studiích s ideovým zadáním tzv. „Velké Roztyly“.

K hodnotám řešeného území lze počítat rozsáhlé plochy nelesní, křovinaté zeleně s několika hodnotnými stromy. K nedostatkům pak množství náletových dřevin, nepřehledných až nebezpečných prostorů zvýrazňovaných dlouhodobou absencí smysluplné údržby.

Celkový neutěšený stav dotváří neuspořádané okraje sídlištní zástavby včetně solitérních objektů restaurace Koliba a parkovacího objektu k hotelu Globus.

Vzhledem k poloze ve městě, bezprostřední vazbě na rozsáhlé rekreační prostory a snadnou dopravní dostupnost, zejména prostředky MHD se jedná o území velmi cenné s vysokým potenciálem kvalitního heterogenního – obytného prostředí.

Pro dosažení Cílového charakteru lokality.

Řešené pozemky na severním svahu, situované jižně od stanice metra, využít pro rozptýlenou bodovou formu zástavby menšími bytovými domy s partnerem občanské vybavenosti a služeb a nezbytné propojení ploch vyšší zeleně podél Ryšavého ulice, cílem je scelit dnes roztržštěný okraj sídlištní zástavby a měřítkové úměrnou podnoží zmírnit dominantní působení slepých štítů panelových domů.

Odůvodnění cílů

Cílem začlenění do Lokality 076 / Roztyly jako plochu transformační obytnou s heterogenní strukturou (Článek 44 – (04) heterogenní struktura) je urbanizace logického přirozeného propojení stávající obytné zástavby a budoucího centra v okolí stanice MHD, resp. Metra Roztyly. Kromě vlastního mnoholetého studia území, v němž se výše uvedené pozemky nacházejí, jsme inspiraci brali také z komplexního vizionářského dokumentu: „Městská část Praha 11 PODNĚTY k novému územnímu plánu DUBEN 2008“, vypracovaného autorským kolektivem: Roman Koucký architektonická kancelář s.r.o., Ing. Arch. Petr Hlaváček (RUA), doc. Ing. arch. Radek Kolařík (RKAW) a na jeho ideovém základě vypracované architektky studia ATELIER 6, s.r.o. podrobnější „Podkladové územní – urbanistické „STUDIE ROZTYLY“.

Cíl: propojit oddělené části lokality Roztyly v jeden funkční urbanistický celek

- navrhnout fungující systém dopravní obslužnosti (MHD, komunikace, cyklostezky...)
- vyhodnotit možnosti a stanovit podmínky přípustné urbanizace v přechodu od stanice metra (hlavní centrum budoucí urbanizace) směrem k hranici lesa a stávající sídlištní zástavbě

- stanovit podmínky pro vznik významného městského centra v těžišti se stanicí metra Roztyly
 - stabilizovat přiměřené plochy pro sport a rekreaci v kontaktu s hranicí lesa
 - přiměřeně respektovat stávající celoměstský systém zeleně
 - stabilizovat hranici lesa
-

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě prověření vazeb na přilehlé rekreační území Krčského lesa a potřeby stabilizace nezastavěného přechodového pásu mezi zástavbou sídliště Horní Roztyly a lesním masivem bude území vyjmuto z lokality 977 / Krčský les a nově zařazeno do lokality 549 / Sídlíště Horní Roztyly s vymezením lokalitního parku.

Námítka

ID 3010048

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2671

Podatel | **AKMIT s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ12FFU

Lokalita | 977, 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

1. Požadujeme vyjmutí pozemků v k.ú. Chodov parc.č. 3278, 3279, 3283 a 3288/1 z Lokality 977 / Krčský les a jejich začlenění do Lokality 076 / Roztyly, jako plochu transformační-obytnou s heterogenní strukturou (Článek 44 – (04) heterogenní struktura).
2. Požadujeme ponechání hranice Lokality 977 / Krčský les ve stávající historicky vzniklé podobě, tj. na východním okraji pozemků v k.ú. Chodov p.č. 3281 a p.č. 3348.
3. Požadujeme vyjmutí pozemku v k.ú. Chodov p.č. 3288/1 z Lokality 549 / Sídliště Horní Roztyly a jeho začlenění do Lokality 076 / Roztyly, jako plochu transformační-obytnou s heterogenní strukturou (Článek 44 – (04) heterogenní struktura).

Odůvodnění

Popis současného stavu

Severní svah nad stanicí metra Roztyly, sousedící s východním okrajem Michelského / Kunratického lesa, pod objektem restaurace Koliba (s prozatím nerealizovanou II. Etapou – Sportovně ubytovacím a rehabilitačním komplexem), ohraničený obloukem rušné ulice Ryšavého, to je část historické lokality Horní Roztyly. Tohle nevelké území, které je dnes exponovanou spojnici mezi intenzivně obydlenou částí Jižního Města II s cca 15.000 rezidenty a významným dopravním uzlem nadregionálního významu, obešel za posledních 80 let masivní urbanistický rozvoj spojený nejdříve s výstavbou Jižního Města a poté se vznikem ohromných obchodních a administrativních center. Nebyla realizována ani vilová zástavba čtyřicátých let 20. století (viz. Zbytková parcelace na katastrální mapě), ani velkolepý záměr se sportovní halou a umělou lyžařskou sjezdovkou mezi stanicí metra a hotelem na okraji lesa let osmdesátých. Nebylo rozhodnuto o definitivní podobě ani v době

tvorby stávajícího územního plánu před dvaadvaceti lety a nebyly dotaženy ani rozsáhlé práce na několikrát se opakujících studiích s ideovými zadáním tzv. „Velké Roztyly“.

K hodnotám řešeného území lze počítat rozsáhlé plochy nelesní, křovinaté zeleně s několika hodnotnými stromy. K nedostatkům pak množství náletových dřevin, nepřehledných až nebezpečných prostorů zvýrazňovaných dlouhodobou absencí smysluplné údržby.

Celkový neutěšený stav dotváří neuspořádané okraje sídlištních zástavby včetně solitérních objektů restaurace Koliba a parkovacího objektu k hotelu Globus.

Vzhledem k poloze ve městě, bezprostřední vazbě na rozsáhlé rekreační prostory a snadnou dopravní dostupnost, zejména prostředky MHD se jedná o území velmi cenné s vysokým potenciálem kvalitního heterogenního – obytného prostředí.

Pro dosažení Cílového charakteru lokality.

Řešené pozemky na severním svahu, situované jižně od stanice metra, využít pro rozptýlenou budovou formu zástavby menšími bytovými domy s parterem občanské vybavenosti a služeb a nezbytné propojení ploch vyšší zeleně podél Ryšavého ulice, cílem je scelit dnes roztříštěný okraj sídlištní zástavby a měřítkově úměrnou podnoží zmírnit dominantní působení slepých štítů panelových domů;

Odůvodnění cílů.

Cílem začlenění do Lokality 076 / Roztyly jako plochu transformační-obytnou s heterogenní strukturou (Článek 44 – (04) heterogenní struktura) je urbanizace logického přirozeného propojení stávající obytné zástavby a budoucího centra v okolí stanice MHD, resp. Metra Roztyly. Kromě vlastního mnoholetého studia území, v němž se výše uvedené pozemky nacházejí, jsme inspiraci brali také z komplexního vizionářského dokumentu: „Městská část Praha 11 PODNĚTY k novému územnímu plánu DUBEN 2008“, vypracovaného autorským kolektivem: Roman Koucký architektonická kancelář s.r.o., Ing. Arch. Petr Hlaváček (RUA), doc. Ing. Arch. Radek Kolařík (RKAW) a na jeho ideovém základě vypracované architektury studia ATELIER 6, s.r.o. podrobnější „Podkladové územní – urbanistické „STUDIE ROZTYLY“.

Cíle: propojit oddělené části lokality Roztyly v jeden funkční urbanistický celek.

- Navrhnout fungující systém dopravní obslužnosti (MHD, komunikace, cyklostezky...)

- Vyhodnotit možnosti a stanovit podmínky přípustné urbanizace v přechodu od stanice metra (hlavním centrum budoucí urbanizace) směrem k hranici lesa a stávající sídlištní zástavbě
 - Stanovit podmínky pro vznik významného městského centra v těžišti se stanicí metra Roztyly
 - Stabilizovat přiměřené plochy pro sport a rekreaci v kontaktu s hranicí lesa
 - Přiměřeně respektovat stávající celoměstský systém zeleně
 - Stabilizovat hranici lesa.
-

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě prověření vazeb na přilehlé rekreační území Krčského lesa a potřeby stabilizace nezastavěného přechodového pásu mezi zástavbou sídliště Horní Roztyly a lesním masivem bude území vyjmuto z lokality 977 / Krčský les a nově zařazeno do lokality 549 / Sídlíště Horní Roztyly s vymezením lokálního parku.

Námitka

ID 3010049

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2672

Podatel | **Prague City Golf, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985FZH

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 právnické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010051

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2672

Podatel | **Prague City Golf, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP0985FZH

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

VyjádřeníVýchozí stav ke dni podání připomínky dlouhodobého nájemce pozemků pro Golfový areál PCG.

Navrhovatel PCG vlastní veškeré stavební a vodoprávní objekty provozovaného golfového hřiště.

Navrhovatel, stavebník a vlastník staveb na pozemcích k.ú. Zbraslav a k.ú. Lipence, podle vydaných územních rozhodnutí, stavebních povolení a Kolaudačních souhlasů, vykonatelných a v právní moci:

- 1) Rozhodnutí o využití území a umístění stavby ÚMČ P16, č.j. OV-012922/06/Hd Golfové hřiště a parkovité v lokalitě Zbraslav - Lipence na řešeném území 75 ha, ze dne 1.2.2007;
- 2) Rozhodnutí - povolení staveb vodních děl v souvislosti s golfovým hřištěm (vodní nádrže VI - V5) včetně povolení k nakládání s vodami ÚMČ P16 č.j. OV-003748/07/Lh ze dne 10. 7.2007;
- 3) Změna rozhodnutí ze dne 1. 2.2007, ÚMČ P16 č.j. 009298/09/OVDŽP/Hd ze dne 31.8. 2009;
- 4) Změna povolení ze dne 10. 7.2007, ÚMČ P16 č.j. 021316/09/OVDŽP/Hd ze dne 19. 2. 2010;
- 5) Kolaudační souhlas pro Golfové hřiště ze dne 14. 11. 2012;
- 6) Souhlas s provedením obnovy vodních děl, závlahového a drenážního systému golfového hřiště ÚMČ P16 č.j. 010402/13/OVDŽP/Jj ze dne 29. 7.2013;
- 7) Povolení pro dostavbu tří jamek pro golfové hřiště;

8) Dodatečné povolení ke stavbě vodních děl v rámci stavby Dostavba tří jamek ke stávajícímu golfovému hřišti ÚMČ Pí6 č.j. 008738/14/OVDŽP/Lh ze dne 5. 1. 2014;

1) Kolaudační souhlas pro část stavby v rámci stavby „Dostavba tří jamek golfového hřiště“, P5, Lipence, ÚMČ P16, Spis.Zn. 014829/16/OVDŽP/Lh, č.j. 016500/16/OŽP ze dne 14. 11. 2016;

2) Povolení pro rozšíření hřiště o „Dvě hrací jamky“ Spis.Zn.; 024389/18/OVDŽP/ŠP, č.j. 004816/I9/OVDŽP ÚMČ P16, ze dne 12. 3. 2019 včetně Rozhodnutí o prodloužení platnosti územního rozhodnutí ze dne 3. 5. 2021.

3) Povolení pro rozšíření stávajícího golfového hřiště o „Tři hrací jamky“ Sp.Zn.: 02298/2020/OVDŽP/ŠP, č.j. 14732/2020/OVDŽP ÚMČ P16 ze dne 27. 8. 2020 v právní moci ze dne 23. 9. 2020.

Stavby související:

a) Rozhodnutí o umístění stavby Pomocné objekty pro provoz golfového hřiště (objekt startéra a objekt pro ukrytí hráčů) ÚMČ P16 č.j. 01660/09/OVDŽP/Hd ze dne 29. 9. 2009;

b) Rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení pro opravu a přístavbu objektu garážování golfových vozíků ÚMČ P16 č.j. 011809/09/OVDŽP/Dh ze dne 23. 10. 2009;

c) Kolaudační souhlas pro objekt ke garážování golfových vozíků ÚMČ Pí 6 č.j. 007887/14/OVDŽP/Dh ze dne 19. 6. 2014,

... a dále rozšiřuje stávající golfové hřiště na pozemku **parc. č. 2271/11** zapsaný na LV č. 2835 k.ú. Lipence, vlastník 2/3 pozemku a vlastník 1/3 pozemku.

Návrh předloženého Metropolitního plánu zcela chybně a v rozporu s vybudovanými stavbami a vodními díly stanovuje v území na výše uvedených pozemcích označeném 930/Údolní niva Berounky západ jako nezastavitelnou plochu, s typem struktury; zemědělská krajina v rovině a se způsobem využití“ nezastavitelná rekreační lokalita s mírou stability jako stabilizované a je tak v rozporu se Stavebním zákonem.

Rozhodnutí o námitce

Poživatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3010052

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2672

Podatel | **Prague City Golf, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985FZH

Lokalita | 930, 931

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**Námítka č. 1 a Připomínka č. 1**

Požadujeme pro pozemky na pozemcích zapsaných na LV č. 2835 k.ú. Lipence a LV č. 4586 k.ú. Zbraslav využití ve smyslu čl. 64 Textové části návrhu Metropolitního plánu Jako Zastavitelná rekreační lokalita, která je definována takto:

ad 1) Hlavním využitím zastavitelné rekreační lokality je rekreace, relaxace a sport. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.

ad 2) V zastavitelné rekreační lokalitě je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro městské parky, rekreaci a sport. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu a zahrádkové osady.

ad 3) V zastavitelné rekreační lokalitě je nepřípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, obchod, administrativu, průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, těžbu, hutnictví, zpracování závadných chemikálií, těžké strojírenství, spalovny zemědělského odpadu a podobné stavby svým provozem neodpovídající cílovému charakteru lokality.

Namítáme a žádáme o opravu zřejmé nesprávnosti u chybného označení N - Zastavitelnost: nezastavitelná.

Odůvodnění

Vystavený návrh vůbec nerespektuje stavbu **Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav** tím, že výše uvedené pozemky jsou v návrhu Metropolitního plánu stanovené jen jako nezastavitelná plocha, zřejmou chybou Pořizovatele i Zpracovatele.

Namítáme nezbytnost odstranění závažné chyby uvedené v návrhu území jako nezastavitelná plocha v rozporu s platným územním plánem a v rozporu s vydanými povoleními k výstavbě stavebních objektů.

Žádáme o odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „Z“, v rámci nezbytného vybavení rozšířeného Parkového sportoviště o dokončovanou Klubovnu Golfu na pozemcích ClubHouse Phase II a pro zajištění příjezdu a přístupu po budovaném přemostění Cernošické ulice, pro přístup na **Golfový areál v k.ú. Lipence a Zbraslav** a nezbytnou komunikaci pro návštěvníky, obsluhu vozíků, soutěžící hráče, členy Klubovny a jejich hosty.

Společně podáváme námítku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „Z - zastavitelná rekreační lokalita“, v rámci nezbytného vybavení Parkového sportoviště o vybudovanou Klubovnu Golfu a pro zajištění příjezdových komunikací pro návštěvníky, obsluhu, soutěžící hráče, členy Klubovny a jejich hosty v uceleném rozsahu desítek ha dle *Přílohy č. 1*.

Požadujeme uvedení do souladu Z - zastavitelnost: zastavitelná, pro umístěné objekty v souladu s platným územním plánem hl. m. Prahy dle vydaných rozhodnutí (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační souhlas) v rozsahu Stavebního zákona č.183/2006, v platném znění.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Je vymezena nezastavitelná rekreační lokalita pro rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území. Dle čl. 65 je nicméně obecně přípustné v nezastavitelných rekreačních plochách provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních

hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené území nachází v záplavovém území, které je limitem využití území a v němž nová výstavba, s ohledem na předcházení a snižování škod způsobených povodněmi, není žádoucí. Posuzovaný případ není výjimečným ani odůvodněným případem odůvodňujícím vymezení nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Vyhovění takovému požadavku by bylo v rozporu s úkoly územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR (bod 26). MPP přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. Dále podrobněji viz příloha P.144 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřipustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010075

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2672

Podatel | **Prague City Golf, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985FZH

Lokalita | 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítka č.2

Návrh předloženého Metropolitního plánu zcela chybně a v rozporu s budovanými stavbami a vodními díly stanovuje v území na výše uvedených pozemcích označeném 930/Udolní niva Berounky západ jako nezastavitelnou plochu, s typem struktury: zemědělská krajina v rovině a se způsobem využití“ nezastavitelná rekreační s mírou stability jako stabilizované a je tak v rozporu se Stavebním zákonem.

Pozemek parc.č. 2271/1 1, k.ú. Lipence je ve stávajícím návrhu zveřejněného Metropolitního plánu, jako nezastavitelná rekreační lokalita s barevným vyznačením, jako „*Jiná plocha s vegetací*“.

Spoluvlastníci pozemku parc.č. 2271/11, zapsaného na LV č. 2835 k.ú. Lipence a PCG uplatňují tuto námítku a připomínku:

Společně podáváme námítku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „**Z - zastavitelná rekreační lokalita**“, v rámci nezbytného vybavení Parkového sportoviště o vybudovanou Klubovnu Golfu a pro zajištění příjezdových komunikací pro návštěvníky, obsluhu, soutěžící hráče, členy Klubovny a jejich hosty v uceleném rozsahu desítek ha dle *Přílohy č. 3*.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Je vymezena nezastavitelná rekreační lokalita pro rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území. Dle čl. 65 je nicméně obecně přípustné v této ploše provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního

potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené území nachází v záplavovém území, které je limitem využití území a v němž nová výstavba, s ohledem na předcházení a snižování škod způsobených povodněmi, není žádoucí. Posuzovaný případ není výjimečným ani odůvodněným případem odůvodňujícím vymezení nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Vyhovění takovému požadavku by bylo v rozporu s úkoly územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR (bod 26). MPP přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. Dále podrobněji viz příloha P.144 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů,

respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010077

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2672

Podatel | **Prague City Golf, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985FZH

Lokalita | 260, 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**Námítka č. 3**

Návrh předloženého Metropolitního plánu zcela chybně a rozporu s budovanými stavbami a vodními díly stanovuje v území na části území „*Les na lesních pozemcích*“ a „*Jiné přírodě blízké plochy*“, v území označeném 930/Údolní niva Berounky západ jako nezastavitelnou plochu, s typem struktury: zemědělská krajina v rovině a se způsobem využití“ nezastavitelná rekreační s mírou stability jako stabilizované a je tak v rozporu se Stavebním zákonem.

Na budovaných dvou jamkách podle vydaného Povolení pro rozšíření hřiště o „Dvě hrací jamky“ Spis.Zn.: 024389/18/OVDŽP/ŠP, č.j. 004816/19/OVDŽP IJMČ P16, ze dne 12. 3.2019 včetně Rozhodnutí o prodloužení platnosti územního rozhodnutí ze dne 3. 5.2021 je v rozporu s vybudovaným a zjevně chybně zakreslen rozsah „*Jiné přírodě blízké plochy*“ a na části hrací plochy v k.ú. Zbraslav přímo v **Golfovém areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav** je navrženo podle našeho názoru, jak tímto postupem vlastníka namítáme a nájemce připomínkujeme, zcela nefunkční návrh využití „*Les na lesních pozemcích*“ a „*Jiné přírodě blízké plochy*“.

Společně podáváme námítku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „**Z - zastavitelná rekreační lokalita**“, v rámci nezbytného rozšíření Golfového Areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav i na chybně vyznačený Les na lesních pozemcích a Jinou plochu přírodě blízkou.

Požadujeme uvedení do souladu Z - zastavitelhost: zastavitelná, pro umístění objekty v souladu s platným územním plánem hl. m. Prahy dle vydaných rozhodnutí (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační souhlas) v rozsahu Stavebního zákona č.183/2006 v platném znění.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jedná se o soutok Berounky a Vltavy a celá rozloha dotčená požadavkem se nachází v záplavovém území Q100. Zábor půdy II. třídy ochrany ZPF. Územím prochází prvek ÚSES. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území. Dle čl. 65 je nicméně obecně přípustné v této ploše provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené území nachází v záplavovém území, které je limitem využití území a v němž nová výstavba, s ohledem na předcházení a snižování škod způsobených povodněmi, není žádoucí. Posuzovaný případ není výjimečným ani odůvodněným případem odůvodňujícím vymezení nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Vyhovění takovému požadavku by bylo v rozporu s úkoly územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR (bod 26). MPP přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením

transformace stávajících zastavitelných ploch. Dále podrobněji viz příloha P.144 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010079

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2672

Podatel | **Prague City Golf, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985FZH

Lokalita | 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**Námítka č.4**

Návrh Metropolitního plánu vůbec neuvažuje s rozšířením Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav.

PCG realizuje nákladem mnoha set milionů korun zásadní změnu organizace **Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav** s otočením pozic po dokončení povoleného rozšíření hrací plochy na 27 Jamek takto:

Nová Klubovna Golfu v současné době před dokončením na pozemku dle vydaného povolení ÚMČ Praha 16, Spis. Zn. 013910/18/OVDŽP/Šp, č.j.: 006110/19/OVDŽP, ze dne 8. 4.2019 pro stavbu „**Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub**“ na pozemku parc.č. 2267/5, k.ú. Lipence, v souladu splatným územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, bude dokončena ve 12/2022 a zprovozněna k 05/2023.

Ke stejnému datu bude zprovozněno přemostění Černošické ulice k 1. Jamce **Rozšířeného Golfového areálu k.ú. Lipence a Zbraslav**. Dojde tak k výměně postupu hry z dnešního od Západu na Východ v nové orientaci postupu hráčů ve směru Východ - Západ.

Společně podáváme námítku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „**Z - zastavitelná rekreační lokalita**“, v rámci nezbytného rozšíření **Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav** i na realizovaný **SO Přemostění ulice Černošické**, nezbytné pro napojení areálu PCG na Dvě ubytovací zařízení a Sportovní klub dle vydaných Rozhodnutí.

Požadujeme uvedení do souladu Z - zastavitelnost: zastavitelná, pro umístěné objekty v souladu s platným územním plánem hl.m.Prahy dle vydaných rozhodnutí {územní rozhodnutí,

stavební povolení) v rozsahu Stavebního zákona č.183/2006 v platném znění pro komunikační propojení obou areálů s Rozšířením Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav ", na pozemku 2271/11 k.ú. Lipence s parc.č. 2267/4 a 2267/5 k.ú. Lipence, do jednoho plně funkčního a provozně celku.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

K zastavitelnosti - jedná se o soutok Berounky a Vltavy a celá rozloha námítky se nachází v záplavovém území Q100. Zábor půdy I. a II. třídy ochrany ZPF. Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - nezastavitelné území. Pozemek 2267/5 v k.ú. Lipence již je součástí zastavitelného území. Pozemky 2271/11 a 2267/4 k.ú. Lipence zůstanou součástí nezastavitelného území. Nicméně bude rozšířena plocha parkového sportoviště západně dle aktuálního stavu v území.

Námítka

ID 3010086

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2672

Podatel | **Prague City Golf, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985FZH

Lokalita | 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**Námítka č. 5**

Návrh Metropolitního plánu na pozemku parc.č. 2269/7 k.ú. Lipence trasuje meandrující Lipanský potok přímo středem pozemku a brání tak Jeho využití pro další Rozšíření Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav.

Společně podáváme námitku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „**Z - zastavitelná rekreační lokalita**“, v rámci nezbytného rozšíření Golfového Areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav a **změnu trasy Lipanského potoka jen podél hranic pozemku parc.č. 2269/7 k.ú. Lipence.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - nezastavitelné území. Vymezení trasy Lipanského potoka odpovídá studii Soutok, bude upraven v souladu s projektem, více viz ID 2995299.

Námítka

ID 3010091

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2672

Podatel | **Prague City Golf, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985FZH

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření**Námítka č. 6**

Namítáme podjatost zpracovatele Metropolitního plánu v předložené podobě s tím, že je zpracovatel současně také autorem Koncepce pražských břehů a její další aktualizace.

Návrh Metropolitního plánu tak preferuje a rozvíjí jednoznačně tuto Koncepti pražských břehů, a to na úkor stavebního rozvoje Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav, který probíhá na podkladě vydaných povolení v souladu s platným územním plánem.

Namítáme a připomínkujeme, že tato Koncepce pražských břehů, ani její aktualizace nebyla dosud zpracovatelem projednána s vlastníky ani s dlouhodobým nájemcem, a tak dokládáme jeho podjatost.

Odůvodnění

Prague City Golf, s.r.o. vlastní všechny stavby dle ÚR a stavebních povolení ve stávajícím návrhu jako nezastavitelná rekreační lokalita a provozuje golfový areál s budoucím rozsahem pro 27 jamek.

Vystavený návrh Metropolitního plánu vůbec nerespektuje pravomocně umístěnou stavbu Prague City Golf v ucelené objektové skladbě tak, jak je podrobně popsána výše s tím, že výše uvedené pozemky a stavby na nich nejen TI, ale i vodních děl a další uvedené ve vydaných Rozhodnutích Stavebního úřadu ÚMČ Praha 16 jsou přesto v návrhu Metropolitního plánu stanovené jen jako nezastavitelná plocha.

Považujeme za nezbytné odstranění závažné a zjevné chyby uvedené v návrhu území jako nezastavitelná plocha v rozporu s platným územním plánem a v rozporu s vydanými povoleními

k výstavbě stavebních a vodoprávních objektů, které zaručují správnou funkci na území v rozsahu mnoha desítek ha.

Nerozumíme, proč pořizovatel ani zpracovatel zjevně nerespektují práva a povinnosti ze Stavebního zákona v platném znění a vystavují tak vlastníka a provozovatele do situace, kdy by v případě schválení Metropolitního plánu v návrhové verzi jako nezastavitelná plocha, způsobilo, že veškeré povolené stavby golfu, by se staly černými stavbami (pro rozpor s Metropolitním plánem) a tedy povinností tyto stavby odstranit, a tedy zrušit podnikání v tomto důsledku ukončeným provozem Golfového hřiště a dále ponechat území ve stavu před rokem 2008 jen jako volnou plochu. To je pro nájemce, vlastníka i provozovatele zcela v rozporu s právním pořádkem ČR a zcela nepřijatelné. Společně podáváme námítku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „**Z - zastavitelná rekreační lokalita**“, v rámci nezbytného vybavení Parkového sportoviště o vybudovanou Klubovnu Golfu a pro zajištění příjezdových komunikací pro návštěvníky, obsluhu, soutěžící hráče, členy Klubovny a jejich hosty v uceleném rozsahu dle *Přílohy č. 3*.

Současně bude zastavitelné území obsahovat i vybudované technické zázemí pro mechanizaci, která je nezbytná pro parkovou úpravu golfového hřiště, jeho zásobování a pohyb hráčů po golfovém hřišti.

Žádáme o doplnění zastavitelného území „Z“, v rámci nezbytného vybavení Parkového sportoviště o pozemek pro výstavbu SO Přemostění ulice Černošické z pozemku parc.č. 2267/4, které je garancí plně funkčního propojení mezi Klubovnou Golfu na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence dle vydaných Rozhodnutí, Uzemní Rozhodnutí Odboru výstavby, dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 16, Spis. Zn. 025970/17/OVDŽP/ŠP, č.j. 004432/18/OVDŽP/I 8/OVDŽP ze dne 22. 3.2018 v právní moci a Stavební povolení Spis. Zn. 013910/18/OVDŽP/ŠP, č.j. 0061 10/I9/OVDŽP ze dne 8. 4.2019 v právní moci pro „**Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub**“, které jsou před stavebním dokončením a kolaudací v 09/2022 a rozšířeným golfovým areálem nově pro 27 jamek.

Požadujeme respektovat vybudované komunikace v rámci objektu „**Propojovací komunikace u sportovního klubu**“, včetně přemostění ulice Černošické, nezbytné pro napojení areálu Prague City Golf na Dvě ubytovací zařízení a Sportovní klub dle vydaného společného Rozhodnutí, stavebního povolení Odboru výstavby dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 16, Sp. Zn.: 020725/OVDŽP/Šp, Č.J. 000905/19/OVDŽP ze dne 15. 1.2019.

Současně požadujeme respektovat také přístup na veřejnou komunikaci Černošická a související technickou infrastrukturu dle

vydaného územního rozhodnutí pro nově vybudované 2 jamky a 3 jamky.

Provoz Prague City Golf bude v následujícím roce 2023 rozšířeno na celkem 27 jamek, nové odpaliště a Golfovou Klubovnu, které umožní otočit postup chodu jamek oproti současnosti, kdy je Klubovna v areálu Peluněk na sousedním katastru Zbraslav v pronájmu.

Cílem je zlepšit a rozšířit podmínky pro sportovní vyžití veřejnosti se spádovou oblastí poloviny Prahy, umožnit turnajový provoz rozšířeného areálu v rámci přesahu golfového hřiště na úroveň Mistrovství Republiky a dalších turnajů s mezinárodní certifikací a pro přípravu České Golfové Reprezentace a současně Golfové Akademie pro nové hráče, mládež a dorost.

V případě nového cvičného Odpaliště opustí Prague City Golf stávající lokaci v Dobývacím Prostoru pro těžbu Kámen Zbraslav a.s. pro vytvoření rekreační oblasti tak, jak je podrobně popsána v Konceptu Pražských břehů zpracoval IPR v roce 2014.

Nad rámec, přitom jako součást uplatněných Námitek vlastníka uvádíme toto sdělení pro Pořizovatele:

Vlastník Prague City Golf, s.r.o. a ClubHouse Phase II, a.s. vůbec nepředpokládají, že by snad informace o vydaných územních rozhodnutích a o stavu rozestavěného areálu nebyla Pořizovateli k dispozici od počátku jeho přípravy Metropolitního plánu, s ohledem na rozvoj golfového areálu a jeho přípravu s Magistrátem hl. m. Prahy min. od roku 2007.

Vlastník pozemků požaduje odstranění této závažné chyby v předloženém návrhu Metropolitního plánu a uvedení po právu do souladu s právním stavem na stavebních pozemcích, dle vydaných Rozhodnutí.

Vlastník pozemků zapsaných na LV č. 2318 k.ú. Lipence ClubHouse Phase II, a.s. ve spolupráci s Prague City Golf, s.r.o. by v případě schválení Metropolitního plánu v předložené verzi, nemohli zajistit řádnou funkci podniku, jak je zapsán v OR a museli by nutně vstoupit do likvidace.

Současně by ze skutkové podstaty, došlo k poškození dobrého jména stavebníka a poškození kontinuity dobrého jména hl. m. Prahy, jako zodpovědného smluvního partnera s respektem ke stavebnímu zákonu.

Vlastník pozemků při přípravě projektu postupoval v dobré víře a v souladu s platným územním plánem. Na základě legitimního očekávání a s péčí řádného hospodáře, investoval do projektu

podstatné finanční prostředky. Schválením návrhu Metropolitního plánu, v připomínkované části, by došlo ke zmaření celé dosavadní investice se škodou prokazatelně přesahující stovky milionů korun. Dalším důsledkem je porušení kontinuity a předvídatelnosti všech rozhodnutí, které se na připomínkované území vztahují. Vlastník pozemků vždy důsledně jednal na základě zásady materiální pravdy.

Vlastník pozemku má zpracované dokumentace pro stavební povolení pro další rozvoj **Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav**, které jsou souhlasně projednané s dotčenými orgány a obsahuje všechna potřebná závazná stanoviska. Účelně vynaložené náklady jsou z velké části z cizích zdrojů. V případě schválení Metropolitního plánu, v předloženém znění připomínkované části, by byla hodnota podkladového aktiva zcela znehodnocena. Nevyhnutelným s důsledkem je insolvence vlastníka pozemku a navázaných dodavatelů. Jedná se o škodu, která násobně převyšuje definici škody velkého rozsahu. Je zcela nepochybné, že tato situace by vyvolala řadu soudních sporů o náhradu škody, s finančními a reputačními dopady na hlavní město Prahu. S ohledem na závažnost dopadů, které vlastníku pozemků a stavebníku hrozí, z předloženého návrhu Metropolitního plánu se zjevnou „chybou“ v určení území jako nezastavitelného, proto v rámci smírného řešení navrhuje pořizovateli jednání o nápravě podle jeho programu, ke kterému jsme kdykoliv, podle jeho vyzvání, připraveni.

Na tomto jednání bychom odpovědného zástupce Pořizovatele Zpracovatele předloženého návrhu Metropolitního plánu dopravili na místo k místnímu šetření za účasti Stavebního úřadu k pořízení Zápisu o skutečném stavu areálu Prague City Golf a o skutečném stavu jeho stavebního dokončení.

Jsme připraveni v součinnosti s Pořizovatelem Hlavní město Praha umožnit po dokončení areálu jeho návštěvníkům sportovní vyžití pro spádovou oblast téměř poloviny Prahy a přilehlého Středočeského kraje a vytvořit místo setkávání aktivních občanů ve zdravém prostředí nového golfového areálu.

Návazné atrakce a služby také na sousedních pozemcích umožní odpočinek a sportovní vyžití pro velké množství zájemců v této části hl. m. Prahy, kde podobné aktivity dosud chybí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel v průběhu celého pořizovacího procesu MPP postupoval v souladu s právními předpisy a veškerá rozhodnutí v rámci pořizování MPP byla činěna výhradně na základě zákonných kritérií, při zachování zásady zákonnosti.

Pokud by zpracovatel Metropolitního plánu byl současně autorem Koncepce pražských břehů, nezakládala by tato skutečnost podjatost ani žádnou právní vadu procesu pořizování. Pořizovatel vybírá zpracovatele územního plánu na základě odborné způsobilosti. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, nestanoví jakákoliv omezení zpracovatele z důvodu jeho předchozí odborné činnosti v příslušné oblasti. Současně se institut podjatosti dle správního řádu vztahuje primárně na úřední osoby podílející se na výkonu pravomoci správního orgánu.

K tvrzení, že MPP preferuje Koncepti pražských břehů na úkor stavebního rozvoje Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav, který probíhá na podkladě vydaných povolení, pořizovatel uvádí, že při zpracování návrhu MPP zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh MPP je zohledňuje a respektuje, aniž by tím však byla popřena celková koncepce rozvoje města.

Pokud jde o otázku neprojednání Koncepce pražských břehů ani její aktualizace s vlastníky ani s dlouhodobým nájemcem, platí, že projednání odborných koncepcí, urbanistických studií a jiných podkladových dokumentů s vlastníky dotčených pozemků není zákonem č. 183/2006 Sb. podmínkou jejich využití při pořizování územního plánu. Tyto dokumenty představují nezávazné odborné podklady, jejichž zpracování a způsob projednání je věcí jejich zadavatele. Jedná se o námitku směřující výhradně proti podkladovému dokumentu, který však představuje pouze nezávazný podklad pro pořizování a vydání územně plánovací dokumentace, nikoli její závaznou část.

Zákonný prostor pro ochranu práv vlastníků a nájemců byl naopak zaručen v rámci řádně proběhnuvšího procesu pořizování MPP, a to prostřednictvím společného jednání, a veřejného projednání, v rámci nichž mohli všichni oprávnění účastníci uplatnit své námítky a připomínky.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon

a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena opětovná komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření budou vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability, konkrétně budou požadavky na terminologii a legendu regulačních plánů a územních studií odstraněny.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel

a určený zastupitel navíc poskytl, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010050

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2673

Podatel | **INSTALACE, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIZY2XS

Lokalita | 185

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Žádám o vynětí pozemku parc.č. 3481/3, obec: Praha (554782), katastrální území Chodov (728225) z plochy pro občanskou vybavenost 800/185/2056 a rozvojové plochy 413/185/2396 se strukturou areálu vybavenosti tak, aby byla umožněna realizace níže uvedeného záměru, se kterým MČ Praha 11 souhlasí a za jehož účelem došlo k rozdělení a sloučení pozemků, viz podrobněji níže.

Zdůrazňuji, že v návrhu MPP pro společné jednání byl pozemek parc.č. 3481/3, k.ú. Chodov, ve svém původním rozsahu součástí rozvojové plochy 413/185/2396 obytné s heterogenní strukturou. Po úpravě MPP pro účely veřejného projednání je i tato část pozemku, která však není dotčena vydanou změnou Z 3141/12 ÚP SÚ HMP, vymezena jako součást plochy pro občanskou vybavenost 800/185/2056 a současně též součástí rozvojové plochy 413/185/2396 se strukturou areálu vybavenosti, což znemožňuje nakládání s pozemkem v souladu se současně platným ÚP SÚ HMP.

Odůvodnění

Z důvodu, že neodpovídá uvažovanému záměru realizace výstavby Polyfunkčního objektu PO Chodov, který bych chtěl na výše uvedeném pozemku realizovat.

O realizaci výstavby PO Chodov usilujeme od roku 2018, níže uvádím stěžejní dokumenty, kterými prokazují výše popsané. V příloze všechny podané žádosti. na jižní části pozemku parc.č. 3481/3, která byla v 12/2020 součástí plochy VN/VV dle ÚP SÚ HMP, měla být umístěna venkovní parkovací stání.

V říjnu 2021 vstoupila v platnost změna ÚP SÚ HMP Z 3141/12, která změnila funkční využití v jižní části tehdy již rozšířeného našeho pozemku parc.č. 3481/3, k.ú. Chodov z VN/VV na VV. Na skutečnost, že je pořizována změna ÚP SÚ HMP jsme nebili nikým upozorněni,

naopak MČ Praha 11 souhlasila s připravovanou projektovou dokumentací včetně dělení a scelování pozemků za účelem rozšíření parc.č. 3481/3, k.ú. Chodov, viz podrobněji níže.

Skutečnost, že došlo k pořízení a vydání Z 3141/12 jsme zjistili až v 5/2022, a to ve fázi přípravy na podání Žádosti o společné ÚR+SP. V rámci veřejného projednání MPP jsme zjistili, že návrh MPP počítá nad rámec stávajícího ÚP SÚ HMP s celým pozemkem parc.č. 3481, k.ú. Chodov pro účely občanské vybavenosti, s čímž **zásadně nesouhlasíme**.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude upraven rozsah plochy občanské vybavenosti 800/185/2056 v návaznosti na kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ (plocha VV).

Námítka

ID 3011700

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164, 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření**Námítky k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy
(Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitní plán) (dále jen „Metropolitní územní plán“ nebo „MPP“) vznáším tyto **námítky**.

Odůvodnění právní legitimace podat námítky:

Jsem spoluvlastníkem bytové jednotky č. 213/5 a nebytové jednotky č. 213/13 v bytovém domě č.p. 213 (LV 460) na pozemku parc. č. 161/3 (LV 495) (který je rovněž v mém spoluvlastnictví) v k. ú. Sedlec, část obce Sedlec, obec Praha. Z tohoto důvodu podávám námítky, a to v souladu s ustanovením § 52 odst. 2a 3 stavebního zákona, jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení.

Přímo jako spoluvlastník výše uvedených nemovitostí budu ovlivněn:

A) nepřiměřeným a nekoncepčním návrhem výstavby na sousedních pozemcích v k. ú. Sedlec, k. ú. Suchdol, k. ú. Lysolaje. Jedná se o nově navrženou výstavbu v rámci Metropolitního územního plánu v tzv. rozvojových územích pojmenovaných „240 Sedlec“, „164 Nový Sedlec“.

Od našeho domu V Sedlci 213/1, Praha 6 je v ranních hodinách prakticky nemožné se dostat osobním automobilem na ulici Kamýcká. Problém má i MHD, která má vybudován zvláštní jízdní pruh. Zúžení za křižovatkou s ulicí V Sedlci je i pro průjezd MHD kritické. V této situaci pořizovatel a projektant územního plánu (i když jsme vše v roce 2018, v rámci připomínek k návrhu u Metropolitního územního plánu tuto skutečnost připomínkovali - společné jednání) reagovali na naše připomínky k nemožnosti další zástavby bez vyřešení dopravy

arogantně navýšením podlažnosti v lokalitě a tím zvýšení počtu obyvatel a jejich osobních automobilů!

Tato situace byla řešena i municipalitami okolních obcí a Středočeským krajem a na základě naší a jejich výzvy byla zadána, po dohodě s panem nám. primátora doc. arch. Hlaváčkem (RHMP) a IPR Praha veřejná zakázka - komplexní dopravní studie celé spádové oblasti, která měla zohlednit veškeré vlivy. Tato studie (Tvůrcem studie byla společnost ETC, s.r.o. Dnes je tento materiál deklarován jako podklad k pořizované změně Z 3827/00, v současnost platného územního plánu hl. m. Prahy, a zároveň jako podklad pro Usnesení Rady hl. m. Prahy, nám neznámé číslo, které bylo přijato v pondělí 13.6.2022 a obsahem bylo schválení návrhu Urbanistické studie Nového Sedlce a schválení přípravy tramvajové trati "Nádraží Podbaba - Suchdol (Výhledy)") ale stále nebyla občanům ani municipalitám ve spádové oblasti (mimo městských částí bezprostředně před jednáním RHMP dne 13.6.2022) veřejně představena. Zjistili jsme ale, že byla již dokončena v roce 2021 a nereagovala prakticky vůbec na naše připomínky k nutnosti zjištění predikovaného vlivu dopravy z celé spádové oblasti. Intenzity dopravy vycházejí pouze ze stavu konzultovaného s TSK (7% - 8%). Navíc nebyla ani podkladem Metropolitního územního plánu a nám nebylo umožněno ji připomínkovat a podávat námítky.

Pokládáme tedy za nesporné, že při návrhu Metropolitního územního plánu nedošlo k vyhodnocení problematiky vzniku, přípravy a výstavby mnoha tisíců bytů a RD v okolí hl. m. Prahy, především ve Středočeském kraji. Občané v těchto satelitních městech velikosti dřívějších okresních měst, pracují, vzdělávají se a cestují za nákupy a kulturou a infrastrukturou do hl. m. Prahy. V jejich lokalitách bohužel není vybudována dostatečná základní občanská vybavenost. Navíc je nutné počítat s dalším velkým nárůstem počtu obyvatel v dnes ještě připravovaných satelitech. Výsledkem jsou a budou (vlivem dalšího nárůstu výstavby čím dál častější) dopravní kolapsy a přeplněnost Kamýcké a veškerých komunikací směr Jugoslávských partyzánů, Vítězné náměstí.

Rovněž nová výstavba v hl. m. Praze - Suchdol, Sedlec a především Nový Sedlec (jak dnes je navržena Metropolitním územním plánem) nepřináší nové komunikační napojení a řešení. Vše je ale odůvodňováno nesmyslným argumentem, že realizaci tramvajové trati se vše vyřeší. Navíc zástavba na severu území tj. označena 240 Sedlec, se má, údajně podle výše uvedené nesmyslné dopravní studie, realizovat ještě před dokončením tramvajové trati. Z území Nový Sedlec mají být vedeny čtyři výjezdy z toho 2 světelné křižovatky, které zcela budou paralyzovat dopravu v celé oblasti. Lokalita Nový Sedlec je v dopravní studii preferována, ostatní dopravní problémy bagatelizovány a přehlíženy. Že existují zácpy již dnes nikoho nezajímá. Modelování dopravy v dopravní studii je nesmyslné.

Počítá zřejmě s dopravou mimo špičku, což je v obytné zástavbě irelevantní. Podstatné je pro obyvatele se dostat do zaměstnání, škol atd. a zpět. Není podstatná klidová doprava např. v intervalu 11 - 13 hodiny. **Z tohoto důvodu je nutné do územního plánu navrhnout adekvátní řešení.** Nejsme pro zastavení výstavby, ale pro nalezení adekvátních řešení a odpovídající zástavbu těmito řešeními. Tato ale musí být nalezena a uvedena do územního plánu současně s naplánováním rozvoje lokality! Nemám řešení, tak neplánuji a zbytečně nezvyšuji apetit investorů a naštvanost občanů. **V rámci územního plánování musí být tedy především vyřešena doprava.** To ale nevyřeší navržená tramvajová trať, nesmyslná dopravní studie, ale zkapacitnění silniční sítě a realizace občanské vybavenosti a dostatečného spektra pracovních příležitostí ve Středočeském kraji. Územní plánování není izolovaná činnost. Takto to je dáno i platnou legislativou.

Tímto došlo podle našeho názoru k **porušení zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a to konkrétně § 18 Cíle územního plánování odst. 1 (1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenstvu obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.**

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Rovněž došlo k porušení i § 19 Úkolů územního plánování stavebního zákona

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

d) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

e) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci).

f) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dopravní situaci v místě zlepší plánovaná tramvajová trať, která je v MPP vymezena. Kapacita a členění ploch bude řešeno dle změny ÚP SÚ Z 3827. Rozhodování v území bude podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítka územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu

dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Námítka

ID 3011704

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření**B) neřešení skládky, umístování rekreačních ploch na místě skládky**

V Metropolitním plánu je vymezena nově plocha Veřejná vybavenost 800/164/2052 plocha o velikosti 7180 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost. Není ale uvedeno jak skládka bude řešena. Skládka je stále samovolně rozhrnována do zeleně. Dešťové vody, které pronikají skládkou, tak pronikají do podzemních vod a v případě přívalových dešťů přímo zasahují nemovitost v našem spoluvlastnictví V Sedlci 213/1 a okolní pozemky.

Tato skutečnost není vůbec řešena. Domníváme se, že došlo k porušení § 19 odst. 1 Úkolů územního plánování podle platného stavebního zákona

(1) Úkolem územního plánování je zejména

1) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Z námítky nevyplývá konkrétní požadavek na úpravu návrhu MPP. Veřejná vybavenost - rekreační vybavenost (návrh) je v ploše 800/164/2052 vymezena v kontinuitě s ÚP SÚ, kde je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SO5 (sportu a rekreace, oddechu). Návrh MPP vymezuje žádoucí budoucí stav, neurčuje způsob provedení změny.

Námítka

ID 3011707

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření**C) neřešení skládky, umístění transformační 20 hektarové plochy v lokalitě 164 Nový Sedlec**

V oblasti 164 Nový Sedlec je umístěna transformační plocha o cca 20 hektarech 411/164/2008. Tato lokalita má být umístěna na současné skládce a pro výstavbu je nutné realizovat odvozy obrovského množství materiálu a likvidovat odpad. Tato situace není dostatečně řešena pořizovatelem v Metropolitním územním plánu. Zásadní je také, že stávající zeleň bude zcela likvidována. V celé oblasti bude po výstavbě zcela jiné mikroklima a lze pokládat za jisté, že dojde ke změně i teploty. Tyto skutečnosti lze prokázat současným leteckým pohledem na území.

Vzhledem k rozsahu předmětné plochy tato skutečnost ovlivní i naše bytové podmínky. V lokalitě měly být navrženy odpovídající zelené pásy izolační zeleně jako kompenzační opatření stávající zeleně. Opak je pravdou, je zvoleno maximální využití území, které mnoho zelených ploch nepřináší a není vůbec přirozené do lokality s vesnickou, příměstskou zástavbou. Nejedná se tedy vůbec o vyvážený a adekvátní rozvoj. Metropolitní územní plán měl obsahovat etapizaci jak z ohledem na problémy s dopravou (zácpy, přetížení PID), tak i vzhledem k provádění výstavby a rekultivace skládky na 20 hektarech. Je nutné navrhnout postupnou realizaci pro minimalizaci zatížení území a to v návaznosti na realizaci rozvojových ploch v oblasti 240 Sedlec

Domníváme se, že došlo k porušení § 19 odst. 1 Úkolů územního plánování stavebního zákona*(1) Úkolem územního plánování je zejména**l) určovat nutně asanační, rekonstrukční a re kultivační zásahy do území,*

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměru na území a navrhoval kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak

Rovněž se jedná i o porušení čl. 10, odstavce 1, písm. b Metropolitního územního plánu:

Rozvojové zásahy jsou prostřednictvím stanovené stability a míry využití území koordinovány v jednotlivých lokalitách tak, aby vytvářely podmínky pro vyvážený rozvoj Prahy jako celku, města s historicky vrstvenou kompozicí a hlavního města České republiky.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. V rámci parametrické regulace jsou navrženy parkové plochy.

Kapacita a členění transformační plochy 411/164/2008 bude řešeno dle změny ÚP SÚ Z 3827. Rozhodování v území bude podmíněno plánovací smlouvou.

Námítka

ID 3011709

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Vyjádření

D) vymezení nových zastavitelných ploch na plochách dosud nezastavitelných, aniž jsou k tomu splněny zákonné podmínky. K tomu je využíváno zahrnutí nezastavitelných „zelených“ ploch do transformačních ploch a rozvojových ploch nebo do tzv. vesnické struktury, které určité procento zastavění umožňují.

Stávající platný územní plán hl. m. Prahy určuje „zelené plochy“:

a) Plochy NL (louky pastviny) parc. č. 41/1 v k. ú. Sedlec (část parcely) a 41/3 v k. ú. Sedlec. Plochy ZMK (zeleň městská a krajinná) parc. č. 46/1 v k. ú. Sedlec a 46/3 v k. ú. Sedlec.

Tyto zelené plochy byly poblíž naší nemovitosti zcela zrušeny!

Vše bylo zahrnuto do transformační plochy s heterogenní strukturou 411/240/2426, čímž byla umožněna jejich zastavitelnost. V oblasti označené „240/Sedlec“ jsou pouze v severní části velkého území transformační plochy 411/240/2426 o výměře 7,5 ha vymezeny parky, které mají ale nahrazovat stávající zelené plochy, nikoliv plochy rušené!

b) Údajem v předmětné ploše 123/240/1061 je pouze umožněno: v okolí 100 metrů od bodu vymežit park o minimální rozloze 2000 m² - to ale nahrazuje snad plochu ZMK, která je poblíž o výměře 0,481 ha.

c) Údaj 123/240/3158 Park u kaple Nejsvětější trojice - místní park, potvrzuje pouze stávající park.

d) Plocha PS (sady, zahrady a vinice) stávajícího, dnes platného územního plánu hl. m. Prahy, parc. č. 125, 133/1, 133/2 v k. ú. Sedlec, o výměře 1207 ha zcela zanikla a byla nahrazena vesnickou strukturou. To je ale naprosto jiná funkce, která umožňuje zastavitelnost dosud nezastavěných ploch až do 49,9 %. Z prakticky

nezastavitelné plochy se dělají plochy zastavitelné. Zatímco tato plocha byla velice koncepčně vhodná pro rozhraní obytné území x lesní porost.

Pokládáme za nesporné, že pořizovatel porušil ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit **pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch**. Pořizovatel se touto otázkou podrobně v k. ú. Sedlec nezabýval, účelově nahradil plochy původního územního plánu v k. ú. Sedlec označené NL (louky a pastviny), ZMK (zeleň městská a krajinná) a PS (sady, zahrady a vinice) vesnickou strukturou, případně je zahrnul do transformační plochy. Zde je ale možná zastavitelnost! V případě transformační plochy podle příslušného regulativu, v případě vesnické struktury až do 49,9%. Nelze tedy vůbec hovořit o nezastavitelných plochách. Zde nemůže ani uspět případná argumentace o nutnosti vymezení dalších zastavitelných ploch. Přímě v k. ú. Sedlec, Suchdol a Lysolaje je vymezeno nově až nesmyslné množství ploch pro zástavbu bytů a dalších objektů, a to naprosto bez ohledu na kapacitu dopravní infrastruktury. Tento přístup vede pouze k dopravním kolapsům. Z tohoto důvodu pokládáme za nesporné, že zde došlo k porušení výše uvedeného ustanovení stavebního zákona. Právě i z tohoto důvodu nemůže uspět případná argumentace demografickými statistikami a odhadovaným vývojem bytového fondu v okolí. Jako transformační plochy je vymezeno v lokalitách 240 Sedlec a 163 Nový Sedlec možná více jak 50% ze všech pozemků a to bez jakékoliv koncepce. Navíc počet obyvatel se v ČR prakticky nezvyšuje. Vylidňování obcí, kde byla za miliardy Kč vybudována infrastruktura, do Prahy, je pouze selháním regionální politiky v ČR a nezodpovědného přístupu při absenci dostatečné podpory regionů v tvorbě pracovních příležitostí pro mladé, vzdělané obyvatele. Územní plán nelze, zvláště u hl. m. Prahy, sestavovat izolovaně a vymezovat další plochy k zástavbě na základě libovůle.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

K bodům připomínky:

a) b) Území bude koordinováno s probíhající změnou ÚP SÚ a studií.

- c) Z této části připomínky nevyplývá požadavek, jde pouze o konstatování. Park je zachován, návrh je v souladu s ÚP SÚ.
- d) Bylo vymezeno s ohledem na hranice parcel a zastavěné území. Nebude upraveno.

Námítka

ID 3011715

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Vyjádření**E) Politika územního rozvoje České republiky**

Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5) dále jen „PÚR“.

K bodu (14)

„Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.“

Metropolitní územní plán stanovuje cílový charakter lokality 240 Sedlec, takto : Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sedlec se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina kaňonu Vltavy a Šáreckého potoka. Lokalita Sedlec je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativu je zachování prostorového uspořádání a posílení historického jádra vesnice kolem původní návsi, obklopeného rodinnými domy.

Ve výsledku je vše jinak. Je zde vymezena (na cca 50% území) transformační plocha 411/240/2426 o rozloze 74828 m², s výškou až 4NP.

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZBM: 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZBS1: 55% ZBS: $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBV: 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 40% (pro neznámý blok)

V ploše je bodem vyjádření požadavek na umístění parku. V ploše je bodem vyjádření požadavek na umístění veřejné vybavenosti.

Tato plocha o 7,5 ha má doplnit původní vesnické struktury. Domnívám se, že není nutný ani další rozbor. Je nesporné, že tato struktura k ochraně původní vesnické struktury nemůže přispět a to zejména, když pořizovatel Metropolitního plánu přistoupil, bez jakéhokoliv odborně podloženého urbanistického odůvodnění k navýšení podlažnosti v této transformační ploše. Vesnickému charakteru rovněž ani neprospěje umístění veřejné vybavenosti 800/240/1534 - v okolí 100 metrů od bodu rezervovat plochu o minimální rozloze 2000 m², pro využití: občanská vybavenost. Podstatně vhodnější je umístění do plochy transformační plocha 411/164/2008 o rozloze 197400 m², kde je nutné vytvořit školská zařízení (škola a MS) Navíc plocha transformační plocha 411/164/2008 o rozloze 197400 m² v sousedním území 164 Nový Sedlec rovněž nepomáhá v udržení vesnické struktury původního Sedlce a bude mít na celou cílovou urbánní strukturu až destruktivní účinky. Zároveň je pokládáme za nesporné, že pořizovatel ani nesplnil základní podmínku. Jednat ve veřejném zájmu. Výše uvedený přístup - nelogickou a ničím neodůvodnitelnou snahu o co největší využití území, zásadně odmítají místní občané, okolní municipality. Jedná se tedy o veřejný zájem. Je naprostý omyl se domnívat, že veřejný zájem určují někteří zastupitelé hl. m. Prahy nebo MČ Prahy 6, případně zájmy developerských firem. To, že jsem zastupitel ještě neznamená, že jednám ve veřejném zájmu. Veřejný zájem je skutečný zájem veřejnosti a tu je oprávněna vyslovovat pouze veřejnost sama.

Řešení zachování krajinného pohledu na skály. Právě harmonické propojení různých charakterů, typů a podob městské krajiny doplněné morfologií terénu s kaňonem Vltavy, vytváří jedinečné genius-loci našeho města. Aby bylo možné jedinečnost chránit, musí být poznána a pojmenována. MPP však toto nezohledňuje a vazby nepopisuje.

Skály jsou sice krajinným rozhraním, ale nic to pro regulaci v rámci navrženého územního plánu neznamena. O tom, jak působí, rozhoduje i kontext okolí, které také zajišťuje reálnou prostupnost. Krajinnou hodnotu zásadně ovlivní to, co se bude stavět pod a nad skálou a samotná skála není ani přístupná, ani moc prostupná. Koncepcí musí být hledání reálných vazeb a propojení napříč celým městem a to chránit jako koncepční prioritu města a ne jen na jeho obvodu. **Je zde nutné řešit i částečnou nezastavitelnost území a snížení podlažnosti z důvodu zachování krajinného rázu a přírodní dominanty. Ideální je zde koncepce vesnického charakteru nebo zahradního města.**

Závěr:

Pokládáme za nesporné, že Metropolitní plán není s tímto bodem v souladu. Vůbec nechrání přírodní, kulturní i civilizační hodnoty včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a nevytváří podmínky pro rozvoj kulturní krajiny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Každá lokalita vymezená návrhem MPP je regulována prostřednictvím vymezení cílového charakteru lokality, jehož součástí jsou 4 základní regulativy (vlastnosti) každé lokality – zastavitelnost, struktura, využití a stabilita (čl. 36 textové části výroku MPP).

Prostřednictvím regulativu struktury jsou stanoveny zásady prostorového uspořádání (čl. 40 textové části výroku MPP). V lokalitě 240 / Sedlec je návrhem MPP vymezen typ struktury (05) vesnická struktura. Ta je v čl. 45 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP vymezena jako urbánní struktura kombinující kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách.

Využití území v lokalitě s vesnickou strukturou je limitováno prostřednictvím zásad prostorového uspořádání. V čl. 45 odst. 2 písm. d) návrhu textové části výroku MPP je stanoveno, že výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8. Požadovaný vesnický charakter lokality 240 / Sedlec v jejím historickém jádru kolem původní návsi tak bude prostřednictvím regulativů MPP zachován.

Pro transformační plochu 411/240/2426 je navržena heterogenní struktura (04). Její návrh vychází především ze stávající zástavby a kompozice středního pásma starého Sedlce, tj. dosluhujících výrobních areálů, jako jsou haly mrazíren a bývalé cihelny. V navazující západní struktuře zástavby se nachází i bytové domy (v jednom z nich se nachází rovněž nemovitost ve vlastnictví podatele). Jedná se tedy o část, který dochovaný vesnický charakter nemají. Je potřeba zároveň brát v potaz dynamiku územního plánování, která reaguje na potřeby současných a budoucích generací. V rozsudku NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, soud uvádí: „Územní plánování je dynamický proces, který reaguje na společenské změny. Obec má právo měnit územní plán v závislosti na změně podmínek v území, přičemž takové změny musí být řádně odůvodněny.“ Součástí práva na samosprávu hl. m. Prahy je možnost reagovat na nové potřeby udržitelného rozvoje. To potvrdil též Ústavní soud v nálezu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11: „Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.“ Územní plánování je ze své podstaty dynamický proces a obce mají legitimní právo měnit územní plán v reakci na změny podmínek v území, společenské změny a aktuální potřeby rozvoje. Na území hl. m. Prahy dochází ke značnému nárůstu obyvatel, který vyvolává nezbytnou potřebu navyšovat kapacity bydlení.

Tedy skutečnost, že je v dané lokalitě vymezena transformační plocha 411/240/2426, která má nevyhovující výrobní areály nahradit umožněním využití území pro bydlení, veřejnou vybavenost a služby zahrnující pracovní příležitosti, není apriori v rozporu s charakterem sídelního celku starý Sedlec a jeho vesnickou strukturou kolem původní návsi. Nadto je pro transformační plochy v čl. 44 odst. 4 textové části výroku návrhu MPP stanoveno, že prostorové uspořádání v této ploše má podpořit kompozici v širších vztazích v rámci lokality. I tímto koncepčním regulativem bude zajištěno, že v rámci transformační plochy bude reagováno na zástavbu starého Sedlece a její vesnický charakter.

Míra zastavění transformační plochy 411/240/2426 i podlažnost byly odvozeny od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od již pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328, Z 3537 a Z 3569, kde byla stanovena míra využití „E“. Ta byla odvozena od stávající zástavby

výrobních a skladových areálů. Způsob výpočtu míry využití území bude v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání na základě ostatních připomínek upraven, mimo jiné i z důvodu požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. V rámci transformační plochy 411/240/2426 bude nadále odpovídat míře využití území stanovené pořizovanými změnami.

V průběhu rozhodování o námitce podatele byla změna ÚP SÚ Z 3328 projednána s dotčenými orgány, schválena zastupitelstvem a nabyla účinnosti. Pořizovatel dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených touto změnou je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití převzal z ÚP SÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3537 a Z 3569. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z již schváleného zadání změn ÚP SÚ, a to ve fázi, kdy změna ÚP SÚ Z 3537 byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

Podkladem pro vymezení plochy 411/240/2426 a obecně celé lokality 240 / Sedlec byly podkladové studie pro již schválenou změnu ÚP SÚ Z 3328 a pořizovanou změnu ÚP SÚ Z 3537, tj. „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018. Doplnujícím podkladem byla taktéž Urbanistická studie Nový Sedlec z 12/2021, zejména její analytická část. Všechny tyto studie zohledňují vesnický charakter zástavby územního celku starého Sedlce. Všechny vycházejí také z požadavku na udržitelný rozvoj území a ochranu stávajících hodnot.

Prostřednictvím transformační plochy 411/240/2426 tedy nedochází ke „zničení“ identity oblasti starého Sedlce, ale řízené transformaci

zanedbaného a nedostatečně využitého území v souladu s principy kompaktního města, veřejné dostupnosti bydlení a udržitelného rozvoje. Takový přístup odpovídá požadavkům PÚR. Pořizovatel si je vědom kulturně-historické hodnoty Sedlce, a právě proto byl rozvoj této oblasti řešen koncepčně, prostřednictvím koordinovaných změn ÚP SÚ (Z 3328, Z 3537 a Z 3569) a podkladových studií, které byly přeneseny do návrhu MPP. Namíste je však opět zdůraznit, že transformační plocha 411/240/2426 navrhuje změnu původního využití zejména ploch pro nerušící výrobu a služby (VN) na způsob využití obytný, který je ve prospěch obytného a komunitního prostředí a která i sleduje omezení možné zátěžové aktivity v území.

Veřejný zájem na rozvoji území zastupují zejména samosprávní orgány hl. m. Prahy a příslušné městské části dle § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, neboť se jedná o volené zástupce občanů hl. m. Prahy a dotčených městských částí. Prostřednictvím transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008 v rámci lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec dochází ke zhmotnění dlouhodobého veřejného zájmu, a to k regeneraci nekonceptně umístěných a nedostatečně využitých ploch výroby a skladování (tzv. brownfieldů), pro nepodnikatelské využití, a to i pro účely bydlení a občanské vybavenosti (srov. např. Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024).

Prostupnost lokality 240 / Sedlec s okolní lokalitou krajinného rozhraní 96 / Vltava sever je zachována, ostatně podatel ani blíže neuvádí, jak by měla být omezena. V rámci samotné lokality 240 / Sedlec bude nahrazením neprostupných výrobních a skladovacích areálů obytným souborem s veřejnými prostranstvími, vegetačními plochami a veřejnou vybaveností naopak prostupnost území zvýšena.

Co se týče bodu občanské vybavenosti (pro zamýšlenou mateřskou školkou) a požadavku na jeho přesun do lokality 164 / Nový Sedlec, tomuto nebude vyhověno. V lokalitě 164 / Nový Sedlec budou vzhledem k jejímu rozvojovému potenciálu taktéž vymezeny body veřejné vybavenosti (čl. 147 návrhu textové části výroku MPP), a to se způsobem využití občanská vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP). Konkrétně i v těchto plochách jsou zamýšleny stavby pro vzdělávání a výchovu (ZŠ a MŠ).

Zachování pohledů na okolní skály bude předmětem povolovacích řízení prostřednictvím ochrany krajinného rázu dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Pro zohlednění této skutečnosti není nutné, aby byla ochrana pohledů na skály v MPP výslovně stanovena. I přesto MPP s ochranou přírodní památky Sedlecké skály pracuje, a to především při vymezování dopravní infrastruktury. Vymezení transformační plochy 411/240/2426 však nemá potenciál do výhledů na přírodní památku Sedlecké skály zasáhnout.

Pořizovatel tak shrnuje, že návrh MPP prostřednictvím svých různých regulativů (v daném případě zejména struktury a jejích zásad prostorového uspořádání, míry využití území a podlažnosti) chrání aktuální kulturní a civilizační hodnoty lokality 240 / Sedlec v jejím historickém jádru a současně také umožňuje její udržitelný rozvoj v transformační ploše 411/240/2426. Přírodní hodnoty daného území jsou pak chráněny zejména prostřednictvím regulativů lokality 961 / Vltava sever jakožto krajinného rozhraní ve smyslu čl. 109 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3011718

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164, 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Vyjádření**E) Politika územního rozvoje České republiky**

Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5) dále jen „PÚR“.

K bodu (14a)

„Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.“

Pořizovatel uvádí, že území hl. m. Prahy není typickým venkovským územím. Takto se ale nelze vypořádat s výše uvedenou podmínkou pro celou plochu hl. m. Prahy. Části území si venkovský charakter zachovaly a dokonce jsou regulativy stávajícího územního plánu „chráněny“. Některé bohužel nikoliv. Typickým příkladem venkovského území je právě část, která je v Metropolitním plánu vymezena lokalitami 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec. Lokalita 240 Sedlec byla narušena v období socialismu nesmyslnou výstavbou mrazíren. Dnes by měla být snaha tuto zástavbu nahradit zástavbou, která bude svým urbánním charakterem navazovat. Tento postup požadují místní občané, okolní municipality. Nikoliv zástavbou typu megalomanského sídliště, která do lokality vůbec nepatří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Bod (14a) PÚR se vztahuje na venkovská území. Území HMP však venkovským územím není, a prioritu zakotvenou v bodu (14a) PÚR proto nelze na projednávanou věc aplikovat. MPP je v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona vydáván pro celé území hl. m. Prahy, které je třeba posuzovat jako celek. Skutečnost, že některé dílčí lokality na území HMP si mohou zachovávat venkovský charakter, nemění nic na tom, že území HMP jako celek venkovským územím není.

Přestože se bod (14a) PÚR na území HMP nevztahuje, MPP i tak zajišťuje ochranu stanovených hodnot, kterými jsou ochrana kvalitních lesních porostů, vodních ploch, kvalitní zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny. Soulad MPP s PÚR je odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Odůvodnění se výslovně zabývá i bodem (14a) PÚR, přestože pořizovatel nemá povinnost explicitně odůvodňovat soulad územního plánu s jednotlivými články PÚR, což potvrzuje i judikatura správních soudů (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 13. 9. 2022, č. j. 51 A 40/2022-69). Požadavek je nedůvodný, protože hodnoty chráněné bodem (14a) PÚR jsou v dotčeném území MPP zajišťovány prostřednictvím regulace nezastavitelných ploch. Konkrétně v souvislosti s lokalitami 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec tím, že s lokalitami sousedí lokalita 961 Vltava sever, která je vymezena jako nezastavitelná stabilizovaná přírodní lokalita, jejímž cílem je zachovat strukturu krajiny výrazných údolí představující krajinu s vysokou dynamikou reliéfu a zachovat a posílit její vysoké přírodní a krajinné hodnoty. Ryze subjektivní hodnotový soud o navržené regulaci sám o sobě není způsobilý prokázat tvrzenou nezákonnost MPP ani tvrzený nesoulad s PÚR nebo se stavebním zákonem. Zákonnost MPP se posuzuje na základě objektivních kritérií, jako jsou reálné parametry území, existující zástavba a regulativy územního plánu, nikoli na základě estetických preferencí či subjektivních pocitů jednotlivých podatelů.

Dále MPP plně respektuje vesnickou (případně příměstskou) charakteristiku území Sedlece, a to zejména prostřednictvím vymezení struktury lokality jako (05) vesnická struktura. Ta je v čl. 45 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP vymezena jako urbánní struktura kombinující kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách.

Využití území v lokalitě s vesnickou strukturou je limitováno prostřednictvím zásad prostorového uspořádání. V čl. 45 odst. 2 písm. d) návrhu textové části výroku MPP je stanoveno, že výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8. Požadovaný vesnický charakter lokality 240 / Sedlec v jejím

historickém jádru kolem původní návsi tak bude prostřednictvím regulativů MPP zachován.

Pro transformační plochu 411/240/2426 je navržena heterogenní struktura (04). Její návrh vychází především ze stávající zástavby a kompozice středního pásma starého Sedlce, tj. dosluhujících výrobních areálů, jako jsou haly mrazíren a bývalé cihelny. V navazující západní struktuře zástavby se nachází i bytové domy (v jednom z nich se nachází rovněž nemovitost ve vlastnictví podatele). Jedná se tedy o části, které dochovaný vesnický charakter nemají. Je potřeba zároveň brát v potaz dynamiku územního plánování, která reaguje na potřeby současných a budoucích generací. V rozsudku NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, soud uvádí: „Územní plánování je dynamický proces, který reaguje na společenské změny. Obec má právo měnit územní plán v závislosti na změně podmínek v území, přičemž takové změny musí být řádně odůvodněny.“ Součástí práva na samosprávu hl. m. Prahy je možnost reagovat na nové potřeby udržitelného rozvoje. To potvrdil též Ústavní soud v nálezu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11: „Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.“ Územní plánování je ze své podstaty dynamický proces a obce mají legitimní právo měnit územní plán v reakci na změny podmínek v území, společenské změny a aktuální potřeby rozvoje. Na území hl. m. Prahy dochází ke značnému nárůstu obyvatel, který vyvolává nezbytnou potřebu navyšovat kapacity bydlení.

Tedy skutečnost, že je v dané lokalitě vymezena transformační plocha 411/240/2426, která má nevyhovující výrobní areály nahradit umožněním využití území pro bydlení, veřejnou vybavenost a služby zahrnující pracovní příležitosti, není apriori v rozporu s charakterem sídelního celku starý Sedlec a jeho vesnickou strukturou kolem původní návsi. Nadto je pro transformační plochy v čl. 44 odst. 4 textové částí výroku návrhu MPP stanoveno, že prostorové uspořádání v této ploše má podpořit kompozici v širších vztazích v rámci lokality. I tímto koncepčním regulativem bude zajištěno, že v rámci transformační plochy bude reagováno na zástavbu starého Sedlece a její vesnický charakter.

Míra zastavění transformační plochy 411/240/2426 i podlažnost byly odvozeny od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od již pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328, 3537 a 3569, kde byla stanovena míra využití „E“. Ta byla odvozena od stávající zástavby výrobních a skladových areálů. Způsob výpočtu míry využití území bude v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání na základě ostatních připomínek upraven, mimo jiné i z důvodu požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. V rámci transformační plochy 411/240/2426 bude nadále odpovídat míře využití území stanovené pořizovanými změnami ÚPSÚ.

V průběhu rozhodování o námitce podatele byla změna ÚP SÚ Z 3328 projednána s dotčenými orgány, schválena zastupitelstvem a nabyla účinnosti. Pořizovatel dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených touto změnou je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití převzal z ÚP SÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3537 a Z 3569. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z již schváleného zadání změn ÚP SÚ, a to ve fázi, kdy změna Z 3537 byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚPSÚ v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

Podkladem pro vymezení plochy 411/240/2426 a obecně celé lokality 240 / Sedlec byly podkladové studie pro již schválenou změnu ÚP SÚ Z 3328 a pořizovanou změnu ÚP SÚ Z 3537, tj. „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018. Doplnujícím podkladem byla taktéž Urbanistická studie Nový Sedlec z 12/2021, zejména její analytická část. Všechny tyto studie zohledňují vesnický charakter zástavby územního celku starého Sedlce. Všechny vychází také z požadavku na udržitelný rozvoj území a ochranu stávajících hodnot.

Prostřednictvím transformační plochy 411/240/2426 tedy nedochází ke „zničení“ identity oblasti starého Sedlce, ale řízené transformaci zanedbaného a nedostatečně využitého území v souladu s principy kompaktního města, veřejné dostupnosti bydlení a udržitelného rozvoje. Takový přístup odpovídá požadavkům PÚR. Pořizovatel si je vědom kulturně-historické hodnoty Sedlce, a právě proto byl rozvoj této oblasti řešen koncepčně, prostřednictvím koordinovaných změn ÚP SÚ (Z 3328, Z 3537 a Z 3569) a podkladových studií, které byly přeneseny do návrhu MPP. Namísto je však opět zdůraznit, že

transformační plocha 411/240/2426 navrhuje změnu původního využití zejména ploch pro nerušící výrobu a služby (VN) na způsob využití obytný, který je ve prospěch obytného a komunitního prostředí a která i sleduje omezení možné zátěžové aktivity v území.

Návrh MPP „megalomanské sídliště“ v lokalitách 164 / Nový Sedlec a 240 / Sedlec nevymezuje, podoba záměru bude předmětem posouzení navazujících řízení o povolení záměru a tato otázka je mimo podrobnost územního plánu.

Pořizovatel doplňuje, že se ve vymezených transformačních plochách obou lokalit s ohledem na čl. (14a) PÚR nenachází lesní porosty, vodní plochy ani orná půda. A to ani fakticky, ani podle regulace ÚPSÚ.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3011720

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164, 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Vyjádření

E) Politika územního rozvoje České republiky

Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5) dále jen „PÚR“.

K bodu (19)

„ Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. “

Pozemky, které jsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec jsou mnohdy nazvány brownfieldy. Tento název je zcela nesprávný. Na pozemcích se stále pracuje a rozvíjí se činnost. Rozvoj stávajících činností je ale účelově utlumován současnými vlastníky. Provozovatelé živností a nájemci jsou neustále v nejistotě kdy zaniknou stávající budovy a objekty. Na pozemcích je mrazírenský provoz, ale také sklenářství, drobná výroba nábytku, malá truhlárna, velko a maloobchodní prodej elektro součástek nebo stavebniny a můžeme pokračovat. Vlastníci ale stále požadují přeměnu pozemků na bytovou zástavbu a pořizovatelé Metropolitního plánu tomu nahrávají, stejně jako ti, kteří pracují na změnách stávajícího platného územního plánu. Zatím je to nelogické. Drobné provozovny, které v místech u železniční trati a rušné komunikace a křižovatky Kamýcká a Roztocká nikoho neruší,

potřebují obyvatelé celé oblasti Praha 6, Suchdola a přilehlých obcí. Náhrada není. Jak si lze vykládat snahu o prosazení bytové výstavby bez odpovídající zeleně - sledování pouze zájmů některých subjektů, nejde tedy nesporně o koordinaci veřejných a soukromých zájmů. Bude skutečně hospodárné zde realizovat z veřejných rozpočtů odhlučňovací prvky? Jedná se o účelné využívání území, když jinde služby tohoto charakteru nejsou? Rozvoje zeleně, jak je argumentováno ve zdůvodnění jsme si tedy pro oblast Sedlec a Nový Sedlec nějak nevšimli. Navíc polyfunkční využívání nezpůsobuje takovou dopravní zátěž. Cíl - účelné využívání a úsporné území v nárocích na veřejné rozpočty, na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území, tedy není vůbec splněn, dokonce lze říci, že byl ignorován.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek, aby MPP respektoval stávající provozy, nepředstavuje právní argument způsobilý doložit nezákonnost MPP. Obci zásadně náleží právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ v zákonem vymezených mantinelech (srov. rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42). Požadavek podatele, aby MPP zachoval polyfunkci a stávající provozy, nemá oporu v subjektivním právu podatele, neboť neexistuje subjektivní právo na určitou podobu územního plánu (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 19. 11. 2024, sp. zn. III. ÚS 229/24). Soulad MPP s PÚR, včetně bodu (19), je odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel přitom nemá povinnost explicitně odůvodňovat soulad územního plánu s jednotlivými články PÚR, což potvrzuje i judikatura správních soudů (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 13. 9. 2022, č. j. 51 A 40/2022-69).

Regulativy a navržený způsob využití v lokalitě 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec představují v zásadě zhmotnění dlouhodobého veřejného zájmu, a to regeneraci nekonceptně umístěných a nedostatečně využitých ploch výroby a skladování (tzv. brownfieldů), pro nepodnikatelské využití, a to i pro účely bydlení a občanské vybavenosti (srov. např. Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024). Brownfieldem pak není pouze zcela opuštěný průmyslový areál, ale také takový, jehož kapacita není dostatečně využívána. Podateli pak nepřísluší v rámci jeho námitek

bránit práva nájemců daných průmyslových areálů. MPP je koncepčním nástrojem územního plánování ve smyslu § 43 odst. 1 SZ, jehož účelem je stanovit budoucí funkční využití území, nikoli popisovat či konzervovat jeho aktuální stav. Otázky a požadavky na konkrétní technická opatření (protihluková opatření, organizace dopravy apod.) patří primárně do řízení o povolení záměru, kde se posuzují na základě projektové dokumentace.

Vymezení způsobu využití obou transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008 jako zastavitelná obytná (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožní do dané plochy umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale také záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci). Tím MPP směřuje k dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy nejen vlastníků pozemků nacházejících se v řešené ploše, ale také obyvatel okolní zástavby (srov. § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona).

Zachování, resp. výsadba nové zeleně je v dotčených transformačních plochách 411/240/2426 a 411/164/2008 realizována regulativem míry využití (zastavění) území a regulativem vymezení městského parku bodem (čl. 86 návrhu textové části výroku MPP).

Pořizovatel zdůrazňuje, že v rozsahu areálu mrazíren vycházel při návrhu regulace území k souladu s principem kontinuity ze stávajícího vymezení v ÚP SÚ. V průběhu rozhodování o námítce podatele totiž byla změna ÚP SÚ Z 3328 dopadající na dotčené území v lokalitě 240 / Sedlec projednána s dotčenými orgány, schválena zastupitelstvem a nabyla účinnosti. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Obdobně tak postupoval i při přejímání pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3537 a Z 3569 dopadajících na zbytek transformační plochy 411/240/2426. Návrh MPP tedy vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z již schváleného zadání změn ÚP SÚ, a to ve fázi, kdy změna Z 3537 byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

Podkladem pro návrh regulace lokalit 240 / Sedlec a zejména pak 164 / Nový Sedlec byla Urbanistická studie Nový Sedlec z 12/2021, v rámci které byly zhodnoceny vstupy a související výstupy týkající se transformace dotčeného území (příloha B Bilanční tabulka a SWOT analýza). Skutečnost, že hl. m. Praha spolu s městskou částí na základě podkladových studií rozhodly o tom, že předmětné lokality budou využity k uspokojení potřeby bydlení spolu s dalším rozvojem území, plně spadá do jejich práva na samosprávu.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3011723

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 961, 383, 164, 240, 733

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Vyjádření**E) Politika územního rozvoje České republiky**

Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5) dále jen „PÚR“.

K bodu (15) a k bodu (20a)**(15)**

„Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.“

Metropolitní plán zásadně není s tímto bodem v souladu. Metropolitní plán nedbá na předcházení prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Zpracovatel nenavrhl dostupná řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace a snížení její úrovně. V lokalitě Sedlec a Nový Sedlec je toto zcela patrné.

(20a)

„Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymežování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.“

Metropolitní plán je rovněž v rozporu s tímto bodem. Navrhuje řešení, která jsou nevyužitelná pro všechny skupiny občanů. Příkladem je nadchod v lokalitě Sedlec.

k bodům (15) a (20a)

a) Je nutné propojit nově podchodem oddělené části Sedlce a řešit cestu spoluobčanů od vlaku, tak aby mohl Sedlec fungovat jako jeden celek v místě ulice Přerušené. Tedy aby nebyl pohyb občanů omezen železnicí, tak jako v minulosti v Berlíně zdí a občané nemuseli jako školáci uskakovat před vlakem. Právě segregaci napomáhá navrhování nadchodu nad elektrickou trakcí železniční dráhy. **Nadchod je zcela nevhodný** (640/-/133 Lávka přes železnici v Sedlci — návrh). Nadchod je tak skutečnou atrakcí pro mladé a děti (pro sledování mašinek), nikoliv pro starší, původní obyvatele Sedlce. Navíc zde toto místo zcela „nahrává“ tomu aby zde byl podchod. Využil někdy v životě někdo z autorů nadchod nad železniční drahou ? Uvědomil si, jak jej bude využívat s kočárkem nebo až mu bude 70 let ?

Nevíme kdo vymyslel pojmenovat po přerušení ulice tratí ulici „Přerušená“ a nerealizovat podchod. Musel se cítit naprosto geniální a se smyslem pro humor. Prosím, pokuste se tento typ humoru a geniality, zřejmě z období socialismu, odstranit a řešit i cestu spoluobčanů od vlaku a skutečný průchod do oddělené části Sedlce. Budeme Vám zavázáni.

b) Novou tramvajovou trať vést tak, aby vhodně obsloužila obě části Sedlce. V současné době je zastávka tramvaje umisťována pouze podle „urbanistického“ zájmu developerů v oblasti Nového Sedlce. Je velice vzdálená lokalitě Sedlec. Zastávku je nutné vybudovat v lokalitě Nový Sedlec poblíž ulice Kamýcké. Je nutné zohlednit veřejný zájem při vedení celé trati. **Zde je vhodné situovat i obchody a služby. Stávající umístění je naprosto v rozporu s výše uvedeným požadavkem**

c) V lokalitě Sedlec, a především Nový Sedlec, a to v transformačních a rozvojových plochách jsou naprosto minimálně, nebo nejsou vůbec, vymezeny plochy pro sport a oddech, základní veřejnou vybavenost. Stávající Sedlec nemůže poskytovat pro Nový Sedlec celou infrastrukturu. **Nový Sedlec by měl „přinést“ obchodní prostory, sportoviště, zelené plochy, parky.** Právě zde by měla být umístěna škola a školka. Nikoliv ji umístit do oblasti Sedlec, u původní zástavby, ale tam kde bude sloužit nikoliv znamenat další zátěž pro původní lokalitu. Mělo by se jednat o zahradní město se základní vybaveností v širším slova smyslu. Nesmí se jednat o další rozvoj procesu suburbanizace.

d) Rovněž nelogický je návrh lávky přes Vltavu (640/-/59 Lávka přes Vltavu u Sedlce — návrh). Tato lávka mohla navazovat na ulici Přerušenu a umožnit tak přímé napojení. Na druhé straně Vltavy je relaxační zóna, kterou občané rádi využijí. Takto se jedná o spojení, které je nelogické a spojuje pouze jednotlivé nemovitosti. Námi navržené spojení je pro všechny podstatně atraktivnější a především je atraktivnější pro pěší turistiku a cykloturistiku pokud bude podchod a podjezd pod tratí. V oblasti 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec bude velké množství občanů, kteří lávku přes Vltavu budou moci využít pro krátké procházky, stejně tak občané z druhé strany Vltavy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Soulad MPP s PÚR, včetně bodu (19), je odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel přitom nemá povinnost explicitně odůvodňovat soulad územního plánu s jednotlivými články PÚR, což potvrzuje i judikatura správních soudů (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 13. 9. 2022, č. j. 51 A 40/2022-69).

I přesto se pořizovatel konkrétně vyjadřuje k obsahu podání podatele. Ten svou argumentaci ohledně absence nástrojů k předcházení prostorové sociální segregaci jinak neodůvodňuje. Oblast starého Sedlce nelze považovat za vyloučenou lokalitu, jejíž segregaci by mělo vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec, resp. transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008 ještě více prohloubit. Metropolitní plán obecně předchází sociální segregaci ve všech lokalitách stanovením požadavků na kvalitu urbánního prostředí, na prostupnost a smíšenost využití obytného území, na kvalitu životního prostředí (krajina, parky, veřejná prostranství a jejich hierarchie) a na efektivitu veřejné infrastruktury. To vše platí i pro lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec, a to prostřednictvím smíšenosti využití transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008, do kterých je možné umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale také záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci).

Prevence další formy segregace, a sice narůstání periferizace určitých lokalit, je dosahována pomocí uvolnění potenciálu transformace znehodnocených území ve městě. Obě lokality jsou

přítom transformační a nijak nepodporují rozrůstání sídelního celku Sedlec do volné krajiny.

Návrh veřejné vybavenosti i stanovení kapacit zástavby v obou lokalitách ve vazbě na míru využití území odpovídají demografickým analýzám a předpokládanému populačnímu vývoji na základě podkladových studií, tj. studie „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018, „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018 a Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021.

Podatel dále svou argumentaci [zejména ve vztahu k bodu (24a) PÚR] konkretizoval v bodech a) až d).

K písm. a)

V části týkající se lávky přes železniční trať bude připomínkovému textu podatele vyhověno. Název prvku 640/-/133 bude upraven. Slovo "lávka" bude nahrazeno obecnějším "propojením" bez specifikace technického řešení mimoúrovňového křížení se železniční tratí. Propojení bude i nadále součástí bezmotorové dopravy dle čl. 127 a 128 textové části výroku návrhu MPP. Při hledání nejvhodnějšího řešení křížení pozemní komunikace ul. Přerušená s železniční tratí tak budou předmětem analýzy všechny typy mimoúrovňového křížení.

K písm. b)

Požadavku nebude vyhověno. Koridor je vymezen s cílem zajistit kapacitní a efektivní dopravní propojení Dejvic (a tím centra města) se Suchdolem a Zemědělskou univerzitou, a dále s terminálem Výhledy. Taková tramvajová trať rozvojovou oblastí Nového Sedlce musí prudce nastoupat a musí zároveň spojoval cílové body nejkratší cestou, aby se stala skutečnou alternativou automobilové a autobusové dopravě. Koridor pro tramvajovou trať v prostoru Nového Sedlce je vymezen na základě Urbanistické studie Nový Sedlec a s ohledem na náročné terénní podmínky. Vymezená trať bude zároveň dobře fungovat i pro obsluhu spodního Sedlce, i když docházková vzdálenost bude větší. Území řešené lokalitou 240 / Sedlec přitom leží v bezprostřední blízkosti železnice a železniční zastávky Praha-Sedlec. Železnice obsluhuje lokalitu 240 / Sedlec dostatečně.

K písm. c)

Jak je uvedeno výše v obecném vypořádání tvrzeného nesouladu MPP s bodem (19) PÚR, v rámci transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008 je prostřednictvím jejich smíšeného využití možné umisťovat záměry pro sport a rekreaci, a to pro

smíšený charakter způsobu využití obytná. V důsledku koncepčních změn návrhu MPP ve vztahu k právní kontinuitě, úpravy metodiky MVÚ a zapracování finální podoby Urbanistické studie Nový Sedlec budou v rámci lokality 164 / Nový Sedlec vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak bodem, tak i plošně. Nové plochy a body veřejné vybavenosti budou vymezeny jak pro občanskou vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP), tak i pro rekreaci. Bude zachována plocha 800/164/2052, avšak její využití bude změněno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c) návrhu textové části výroku MPP). Dále bude vymezen individuální regulativ v podobě městského parku bodem. Doplněním daných regulativů bude v zásadě vyhověno požadavkům podatele a nedojde k nadměrnému využívání vybavenosti lokality 240 / Sedlec.

K písm. d)

Požadavku nebude vyhověno. Umístění lávky 640/-/59 v návrhu MPP bylo posouzeno jako nejvhodnější varianta vzhledem k tomu, že bude propojovat zastavitelné lokality 240 / Sedlec a 319 / Podhoří. Lávka i v případě návrhu MPP navazuje na cyklostezku a rekreační oblast v lokalitě 916 / Vltava sever. I při tomto umístění bude lávka využívána množstvím občanů z lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec, kteří lávku přes Vltavu budou moci využít pro krátké procházky, stejně tak občané z druhé strany Vltavy, kteří ji budou moci využít pro spoj k železniční nebo nově budované tramvajové dopravě. Předmětnou lávkou se tak zvyšuje propojenost města jak pro rekreační, tak pro čistě funkčně mobilní účely.

Námítka

ID 3011734

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164, 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Vyjádření**E) Politika územního rozvoje České republiky**

Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5) dále jen „PÚR“.

K bodu (16)

„Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.“

K tomuto bodu je uveden zcela nepravdivý Závěr:

„Metropolitní plán je s tímto bodem v souladu. Metropolitní plán důsledně upřednostňuje komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje hledá ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli.“

Vše je zcela naopak. Občané zde již více jak 10 let upozorňují na nutnost důsledně upřednostnit komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků. Další informace je možné zjistit na <https://sedlec6.webnode.cz/>

V žádném případě nejsou občané pro nerealizaci zástavby rozvojových ploch, ale požadují přitom řešit vše komplexně. Z tohoto důvodu zde již proběhly dvě petice. Název petice je všeříkající: Petice za přiměřené využití území Praha 6 - Sedlec, a to v souladu s obecně

závaznými předpisy a závaznými regulativy, tj. navržení odpovídající zástavby, adekvátních ploch pro zeleň, veřejných ploch, ploch pro odpovídající veřejnou vybavenost, vyřešení dopravy a infrastruktury

<https://sedlec6.webnode.cz/files/200000453-537665376a/Petice/3.10.2019.pdf>

Zásadní je vyřešit:

1) dopravní zácpy a zatížení dopravou. IPR Praha zadal na naše podněty a podněty okolních municipalit komplexní dopravní studii, která měla zahrnout vlivy nové výstavby v okolních městech a vesnicích Středočeského kraje. Výsledek ale nikdo neuveřejnil. Představitelé municipalit ani občané je neznají. Právě od tohoto zjištění se měla odvíjet kapacita nových transformačních ploch v oblasti Sedlec a Nový Sedlec.

2) Opakovaně jsme upozorňovali na nepřiměřenou podlažnost, nedostatečnou infrastrukturu, zatápění, neřešení kanalizace a můžeme pokračovat

3) Domníváme se, že naprosto postačuje se seznámit s našimi připomínkami ke změnám stávajícího územního plánu.

Skutečně nelze pochopit, jak někdo může tvrdit takový nesmysl. Zde skutečně platí, že je sledován pouze jednostranný požadavek na co největší míru využití území bez ohledu na další hlediska, občany, legislativu. Doufám si tvrdit i prostou logiku. Stačí prostá úvaha. Dnes mám již zácpy. Jak to dopadne, když zastavím dalších cca 25 hektarů v lokalitě byty v bytových domech s nepřiměřenou podlažností? A to je již v blízkých obcích plánováno dalších tisíce RD a bytů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie celé spádové oblasti. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého

návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚP SÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328, Z 3537, Z 3569 a Z 3827).

Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jsou tak řešeny komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přilehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“

Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká a Podbabská (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny např. realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu. Jako základní ulevení automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě, kterou MPP prostřednictvím koridoru 910-622/-/14 vymezuje.

Doprava je v návaznosti na vymezení transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008 řešena dostatečně a koncepčně.

V lokalitě 240 / Sedlec je navržena plocha 730/240/1063 pro realizaci čerpací stanice odpadních vod (čl. 136 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP). Součástí Urbanistické studie Nový Sedlec je také zhodnocení stávající technické infrastruktury a požadavků na vybudování nové. V lokalitě 164 / Nový Sedlec budou navrženy nové stavby technické infrastruktury pro zásobování vodou a odkanalizování území prostřednictvím nové čerpací stanice odpadních vod.

V návaznosti na dokončení procesu pořizování celé Urbanistické studie Nový Sedlec byla tato kompletně zveřejněna na internetových stránkách IPR v průběhu roku 2023. V důsledku toho byly některé regulativy ploch 240 / Sedlec a zejména 164 / Nový Sedlec zpřesněny. Výchozí posouzení stavu obsažené v její analytické části a dopravní studie zůstalo nezměněno. Z toho důvodu se podstatným způsobem (nad rámec koncepčních úprav návrhu MPP zejména ve vztahu k rozčlenění území a výpočtu míry využití území a které prostupují celý návrh MPP) vymezení lokalit v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání nezmění.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítko územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické

infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Námítka

ID 3011739

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Vyjádření**E) Politika územního rozvoje České republiky**

Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5) dále jen „PÚR“.

K bodu (21)

„Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.“

Nějak jsme si splnění této podmínky v oblasti Sedlec a Nový Sedlec nevšimli. Naopak zeleně ubylo. Tvzení o tvoření zeleného pásu jsou nepravdivá, Naopak v ulici V Sedlci u křižovatky Kamýcká došlo k odstranění zeleného pásu, který byl v bývalém územním plánu. Jedná se konkrétně o:

Současným územní plánem vyznačené

a) plochy NL (louky pastviny) parc. č. 41/1 v k. ú. Sedlec (část parcely) a 41/3 v k. ú. Sedlec

b) plochy ZMK (zeleň městská a krajinná) parc. č. 46/1 v k. ú. Sedlec a 46/3 v k. ú. Sedlec

Tyto plochy byly zcela zrušeny! V transformačním území označeném „240/Sedlec“ jsou pouze v severní části velkého území vymezeny parky, které mají údajně nahrazovat stávající zelené plochy:

123/240/1061 - v okolí 100 metrů od bodu vymezení park o minimální rozloze 2000 m² - má nahradit snad plochu ZMK, která je poblíž o výměře 0,481 ha.

123/240/3158 Park u kaple Nejsvětější trojice - místní park.

To jsou ale plochy, které nahrazují zeleň částečně nebo vůbec .

Dalším příkladem je plocha označená současným územním plánem PS (sady, zahrady a vinice) parc. č. 125, 133/1, 133/2, vše v k. ú. Sedlec, o výměře 1,207 ha, která zcela zanikla a byla nahrazena bydlením v zahradách. To je ale naprosto jiná funkce, která umožňuje zastavitelnost zahrady až do 49,9 %. Z prakticky nezastavitelné plochy se dělají plochy zastavitelné. Zatímco tato plocha byla velice koncepčně vhodná pro rozhraní obytné území x lesní porost.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vymezení lokality 240 / Sedlec a transformační plochy 411/240/2426 bylo odvozeno od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328, 3537 a 3569.

V průběhu rozhodování o námitce podatele byla změna ÚP SÚ Z 3328 projednána s dotčenými orgány, schválena zastupitelstvem a nabyla účinnosti. Pořizovatel dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených touto změnou je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití převzal z ÚP SÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3537 a Z 3569. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z již schváleného zadání změn ÚP SÚ, a to ve fázi, kdy změny ÚP SÚ Z 3537 byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

Plochy NL a ZMK nebyly v rámci těchto změn zachovány, a to zejména s ohledem na dostatečné množství zeleně v okolí. Podatelem odkazované plochy NL a ZMK nadto nebyly a stále nejsou veřejně přístupné, jedná se o neudržované pozůstatky dosluhujících výrobních areálů. Lokalitu 240 / Sedlec ze tří světových stran obklopuje nezastavitelná lokalita 961 / Vltava sever, která je vymezena jako krajinné rozhraní (čl. 109 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP). V transformační ploše 411/164/2008 bude dále pro zachování zeleně vymezen městský park bodem. Zeleň bude v rámci transformační plochy zachována, resp. nově vysázena i s ohledem na stanovenou míru využití území.

Pozemky parc. č. 125, 133/1, 133/2, vše v k. ú. Sedlec nejsou aktuálně využívány jako sady, zahrady a vinice ve smyslu regulativů ÚP SÚ pro pěstební účely, ale jako soukromé zahrady pro potřeby okolních rodinných (vilových) či obytných domů. Prostřednictvím jejich regulace v podobě grafického regulativu stavebního bloku – soukromé a areálové zahrady (čl. 93 textové části výroku návrhu MPP) tak bude zeleň zachována. Podateli současně nepřísluší se domáhat změny regulace těchto pozemků na vymezení (obytného) krajinného rozhraní či lesního porostu, neboť není vlastníkem příslušných pozemků ani k nim nemá žádná jiná věcná práva.

V oblasti lokality 240 / Sedlec se tudíž nachází dostatečné množství souvislých ploch veřejně přístupné zeleně, a to prostřednictvím vymezení bezprostředně sousedícího krajinného rozhraní v lokalitě 961 / Vltava sever. Přístup do této lokality z lokality 240 / Sedlec je pak umocněn vymezením lávky přes Vltavu 640/-/59. Tento přístup ostatně odpovídá celoměstskému principu ochrany veřejně přístupné zeleně, která je blíže popsána v kapitole 2 textové části věnované posouzení souladu MPP s PÚR, a to včetně bodu (21). Pořizovatel přitom nemá povinnost explicitně odůvodňovat soulad územního plánu s jednotlivými články PÚR, což potvrzuje i judikatura správních soudů (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 13. 9. 2022, č. j. 51 A 40/2022-69).

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3011742

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 961, 240, 733

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Vyjádření**E) Politika územního rozvoje České republiky**

Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5) dále jen „PÚR“.

K bodu (22)

„Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).“

Návrh nadchodu v ulici Přerušená nad železniční elektrickou trakcí (640/-/133 Lávka přes železnici v Sedlci — návrh) je jasným příkladem porušení tohoto pravidla. Pořizovatel Metropolitního územního plánu vybudováním nadchodu namísto podchodu porušuje několik bodů současně. Brání migraci starších spoluobčanů, nerespektuje bezdůvodně naše připomínky a navíc zde může být využit podchod i pro cyklostezku. Někdo může namítnout, že cca 300 - 400 m je malý viadukt pod tratí. Ten je ale pouze jednosměrný, úzký, takže zde dochází ke konfliktu s automobilovou dopravou a ve směru, kde je umožněn vjezd, je u silnice velké převýšení. Pro málo zdatné cyklisty je nevhodný. Další podjezd je vzdálen asi 800 - 900 m, ale je pouze jednosměrný.

Podmínkám ale zároveň brání i nepřiměřené využití území, které je navrženo v transformačních plochách oblastí 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec.

Rovněž nelogický je návrh lávky přes Vltavu (640/-/59 Lávka přes Vltavu u Sedlce — návrh). Tato lávka mohla navazovat na ulici Přerušenou a umožnit tak přímé napojení. Na druhé straně Vltavy je relaxační zóna, kterou občané rádi využijí. Takto se jedná o spojení, které je nelogické a spojuje pouze jednotlivé nemovitosti. Námi navržené spojení je pro všechny podstatně atraktivnější a především je atraktivnější pro pěší turistiku. V oblasti 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec bude velké množství občanů, kteří lávku budou moci využít pro krátké procházky, stejně tak občané z druhé strany Vltavy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V části lávky přes železniční trať bude připomínkovému textu podatele vyhověno. Název prvku 640/-/133 bude upraven. Slovo "lávka" bude nahrazeno obecnějším "propojením" bez specifikace technického řešení mimoúrovňového křížení se železniční tratí. Propojení bude i nadále součástí bezmotorové dopravy dle čl. 127 a 128 textové části výroku návrhu MPP. Při hledání nejvhodnějšího řešení křížení pozemní komunikace ul. Přerušená s železniční tratí tak budou předmětem analýzy všechny typy mimoúrovňového křížení.

Požadavku na přemístění koridoru pro umístění lávky před Vltavu nebude vyhověno. Umístění lávky 640/-/59 v návrhu MPP bylo posouzeno jako nejvhodnější varianta vzhledem k tomu, že má propojovat zastavitelné lokality 240 / Sedlec a 319 / Podhoří. Lávka i v případě návrhu MPP navazuje na cyklostezku a rekreační oblast v lokalitě 916 / Vltava sever. Nejedná se o spojení jednotlivých nemovitostí. I při MPP navrhovaném umístění bude lávka využívána množstvím občanů z lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec, kteří lávku přes Vltavu budou moci využít pro krátké procházky, stejně tak občané z druhé strany Vltavy, kteří ji budou moci využít pro spoj k železniční nebo nově budované tramvajové dopravě. Předmětnou lávkou je tak zvyšována propojenost města jak pro rekreační, tak pro čistě funkčně mobilní účely.

Námítka

ID 3011744

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164, 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Vyjádření**E) Politika územního rozvoje České republiky**

Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5) dále jen „PÚR“.

K bodu (24)

„ Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou). “

Nelze pochopit, jak pořizovatel Metropolitního plánu došel k tomu, že vše bylo splněno. Jak již bylo uvedeno, v oblasti Sedlec a Nový Sedlec dochází k návrhu nových transformačních ploch s neúměrnou podlažností a vysokým stupněm využití území, a to i když již dnes zde vznikají dopravní zácpy a v přilehlých městech a obcích Středočeského kraje se připravuje výstavba několika tisíc RD a bytových jednotek. Jasně je uvedena nutnost podnitit možnost nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou. Naše připomínky jsou stále ignorovány. Peticemi se již dlouhodobě domáháme splnění této podmínky. Požadovaná komplexní dopravní studie celé spádové oblasti nebyla vůbec zveřejněna.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie celé spádové oblasti. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, ve kterém bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚP SÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328, Z 3537, 3569 a Z 3827).

Míra využití území (zastavěnosti) transformační plochy 411/240/2426 i podlažnost lokality 240 / Sedlec byly odvozena od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328, 3537 a Z 3569, v rámci kterých byla stanovena míra využití „E“. Vymezení míry využití území a podlažnosti v transformační ploše 411/164/2008 pak odpovídá mírám dílčích ploch vymezených v dané oblasti prostřednictvím změny Z 3827/00. Míra využití území bude pro danou transformační plochu upravena tak, aby výsledná míra využití navrhovaná ve změně Z 3827/00 byla podmíněna uzavřením plánovací smlouvy.

V průběhu rozhodování o námitce podatele byla změna ÚP SÚ Z 3328 projednána s dotčenými orgány, schválena zastupitelstvem a nabyla účinnosti. Pořizovatel dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených touto změnou je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití převzal z ÚP SÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou

projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Obdobně postupoval pořizovatel i při přejímání pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3537, Z 3569 a Z 3827. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z již schváleného zadání změn ÚPSÚ, a to ve fázi, kdy změna ÚP SÚ Z 3537 byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jsou tedy řešeny komplexně a v souladu s principem kontinuity využití území. Co se týče dopravní infrastruktury, v rámci lokality 164 / Nový Sedlec je navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny realizace levých odbočovacích pruhů ve směnu „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu.

V lokalitě 240 / Sedlec je navržena plocha 730/240/1063 pro realizaci čerpací stanice odpadních vod (čl. 136 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP). Součástí Urbanistické studie Nový Sedlec je také zhodnocení stávající technické infrastruktury a požadavků na

vybudování nové. V lokalitě 164 / Nový Sedlec budou navrženy nové stavby technické infrastruktury pro zásobování vodou a odkanalizování území prostřednictvím nové čerpací stanice odpadních vod.

V návaznosti na dokončení procesu pořizování celé Urbanistické studie Nový Sedlec byla tato kompletně zveřejněna na internetových stránkách IPR v průběhu roku 2023. V důsledku toho byly některé regulativy ploch 240 / Sedlec a zejména 164 / Nový Sedlec zpřesněny. Výchozí posouzení stavu obsažené v její analytické části a dopravní studie zůstalo nezměněno. Z toho důvodu se podstatným způsobem (nad rámec koncepčních úprav návrhu MPP zejména ve vztahu k rozčlenění území a výpočtu míry využití území a které prostupují celý návrh MPP) vymezení lokalit v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání nezmění.

Co se týče požadavku na etapizaci využití území či podmíněnosti realizací veřejné infrastruktury před využitím transformačních lokalit 411/240/2426 a 411/164/2008, požadavku nebude vyhověno. Podmíněnost byla zvolena prostřednictvím uzavření plánovacích smluv (viz kapitola 9 textové části odůvodnění MPP, zdůvodnění čl. 160 textové části návrhu MPP pro OVP).

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3011746

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Vyjádření**E) Politika územního rozvoje České republiky**

Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5) dále jen „PÚR“.

K bodu (25) a k bodu (26)

(25)

„ Vytvářet podmínky' pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinku povodní. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami “

(26)

„ Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. “

V Sedlci byly opakované záplavy vlivem neřešení odvodnění v MČ Suchdol a napojení odvodnění na bývalý Sedlecký potok, který byl již desítky let nevyužíván. Opět odezvu v územním plánu a v materiálu VVURÚ nenalezneme. Zachraňuje nás pouze víra v sucho bez přívalových dešťů. To je asi málo. Odezva by měla být v návaznosti územního plánu na opatření, výstavbu v lokalitách podmínit realizací těchto opatření. Vlastně již teď chvíli jsme měli sucho takže věříme, že další a další výstavba zpevněných ploch a budov v areálu ČZÚ je dobře provedena, vody zasakovány, i když tomuto procesu nejsou místní geologické podmínky „nakloněny“. Výstavba v oblasti 653 Zemědělská univerzita, 652 Akademie a 383 Suchdol by totiž měla být zastavena a vše skutečně dořešeno. Retenční opatření jsou v lokalitě naprosto nedostatečné.

Skládka Sedlec - na skládce je vymezena nově plocha Veřejná vybavenost 800/164/2052 plocha o velikosti 7180 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost. Není ale uvedeno jak skládka bude řešena. Skládka je stále samovolně rozhrnována do zeleně. Dešťové vody, které pronikají skládkou, tak pronikají do podzemních vod a v případě přívalových dešťů přímo zasahují nemovitost v našem vlastnictví a okolní pozemky.

Tato skutečnost není vůbec řešena. Domníváme se, že došlo k porušení § 19 odst. 1 Úkolů územního plánování stavebního zákona.

Do vyřešení by neměla být vymezována nová transformační plocha v oblasti 240 Sedlec.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad MPP s PÚR, včetně bodů (25) a (26), je odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel přitom nemá povinnost explicitně odůvodňovat soulad územního plánu s jednotlivými články PÚR, což potvrzuje i judikatura správních soudů (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 13. 9. 2022, č. j. 51 A 40/2022-69).

Podatel tvrzení o potřebě řešit záplavy dešťovou vodou z důvodu nedostatečného řešení odvodnění městské části Praha-Suchdol, nijak nedokládá. V rámci Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021

ani dílčích podkladových studií „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018 nebyla zjištěna potřeba řešení záplav z městské části Suchdol. Stejně tak tato potřeba nevzešla z VVÚRU.

Retenční opatření staveb v lokalitách 653 ú Zemědělská univerzita, 652 ú Akademie a 383 / Suchdol jsou mimo podrobnost územního plánu. Řešení nakládání s dešťovými vodami a vsakování je vždy předmětem posouzení v rámci povolovacích procesů konkrétního záměru.

Řešení skládky a zhodnocení podloží, na kterém má být umístěna případná zástavba nově vymezené plochy 800/164/2052 pro rekreační vybavenost, je předmětem posudků vypracovávaných v souvislosti s projektovou dokumentací budoucího záměru (např. hydrogeologického) a samotné projektové dokumentace, která musí nutně řešit způsob nakládání s odpady dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech. Konkrétní řešení odstranění skládky a její nahrazení veřejnou vybaveností je mimo podrobnost MPP, bude však předmětem veřejnoprávních povolení, v rámci kterých se budou k návrhu odstranění skládky vyjadřovat relevantní dotčené orgány, zejména hygienická stanice a orgán odpadového hospodářství.

Podatel taktéž neprokazuje, že by se jeho nemovitosti nacházely ve spádu skládky a že by snad podzemní vody měly být kontaminovány odpady ze skládky tak, že je zasaženo do jeho práva na příznivé životní prostředí. I pokud by tomu tak bylo, plocha 800/164/2052 má potenciál tento stav napravit prostřednictvím odstranění skládky. Už vůbec není prokazováno, že by snad měla skládka vliv na pozemky v transformační ploše 411/240/2426. Požadavku na odstranění transformační plochy 411/240/2426 tak nebude vyhověno.

Stav dotčeného území dle § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona byl důkladně posouzen prostřednictvím Urbanistické studie Nový Sedlec a dalších studií pro změny ÚP SÚ, které byly podkladem jak pro pořízení změn ÚP SÚ Z 3328, 3537 a 3569, tak pro samotnou Urbanistickou studii Nový Sedlec. Ta byla podkladem pro změnu ÚP SÚ Z 3827.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3011749

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Vyjádření**E) Politika územního rozvoje České republiky**

Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5) dále jen „PÚR“.

K bodu (27)

„ Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech. “

V oblasti 240 Sedlec dochází k umístění školského zařízení, namísto aby k umístění došlo k větší lokalitě 164 Nový Sedlec (v této velké lokalitě o 20 hektarech není, zřejmě na přání developerů, umístěno nic. Tramvajová trať vede nesmyslně vzdáleně od lokality 240 Sedlec. Takže všichni z obrovské lokality 164 Nový Sedlec budou jezdit do lokality 240 Sedlec se svými dětmi do školy. To je vyloženě výborné řešení v oblasti, kde již dnes jsou dopravní zácpy. Rodiče z lokality 240 Sedlec již zřejmě nikdy nevyjedou a budou se muset z nich stát učitelé. Navíc jsou tím zlikvidovány zelené pásy a narušena

soudržnost stávajících obyvatel, nesmyslně navýšen provoz v lokalitě 240 Sedlec. Dnes již vznikají dopravní zácpy, Autobusová doprava MHD je přeplněna a rovněž je přeplněna železniční doprava. Metropolitní plán řeší pouze tramvajovou dopravu. Ta snad může autobusové dopravě, ale pro obyvatele oblasti 240 Sedlec bude pro vzdálenost zastávky tramvaje, tramvaj jen omezeně využitelná. Opět zřejmě na přání developerů. Další problémy - automobilová a železniční doprava není vůbec Metropolitním plánem řešena. Nikdo se nezaměřil na její kapacity. Oblasti 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec jsou toho příkladem. Nikdo se nezajímal na celkovou predikci dopravy s ohledem na rozvoj výstavby v celé spádové oblasti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad MPP s PÚR, včetně bodu (27), je odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel přitom nemá povinnost explicitně odůvodňovat soulad územního plánu s jednotlivými články PÚR, což potvrzuje i judikatura správních soudů (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 13. 9. 2022, č. j. 51 A 40/2022-69).

I přesto se pořizovatel konkrétně vyjadřuje k obsahu podání podatele. Vymezení způsobu využití obou transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008 jako zastavitelné obytné (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožní do dané plochy umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale také záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci). Tím MPP směřuje k dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy nejen vlastníků pozemků nacházejících se v řešené ploše, ale také obyvatel okolní zástavby (srov. § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona).

Co se týče bodu občanské vybavenosti (pro zamýšlenou mateřskou školkou) a požadavku na jeho přesun do lokality 164 / Nový Sedlec, tomuto nebude vyhověno. V lokalitě 164 / Nový Sedlec budou vzhledem k jejímu rozvojovému potenciálu taktéž vymezeny body veřejné vybavenosti (čl. 147 návrhu textové části výroku MPP), a to způsobem využití občanská vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP). Konkrétně i v těchto plochách jsou zamýšleny stavby pro vzdělávání a výchovu (ZŠ a MŠ).

Dále budou v důsledku koncepčních změn návrhu MPP ve vztahu k právní kontinuitě, úpravy metodiky MVÚ a zapracování finální podoby Urbanistické studie Nový Sedlec v rámci lokality 164 / Nový Sedlec vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak bodem, tak i plošně. Nové plochy a body veřejné vybavenosti budou vymezeny jak pro občanskou vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP), tak i pro rekreaci. Bude zachována plocha 800/164/2052, avšak její využití bude změněno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c) návrhu textové části výroku MPP). Dále bude vymezen individuální regulativ v podobě městského parku bodem. Z těchto doplnění tudíž jasně vyplývá záměr na rozvoji lokality Nový Sedlec jako koncepční plnohodnotné čtvrti, která nevede k nežádoucí suburbanizaci území.

Co se týče vedení návrhu koridoru pro tramvajovou trať, koridor je vymezen s cílem zajistit kapacitní a efektivní dopravní propojení Dejvic (a tím centra města) se Suchdolem a Zemědělskou univerzitou, a dále s terminálem Výhledy. Taková tramvajová trať rozvojovou oblastí Nového Sedlce musí prudce nastoupat a musí zároveň spojoval cílové body nejkratší cestou, aby se stala skutečnou alternativou automobilové a autobusové dopravy. Koridor pro tramvajovou trať v prostoru Nového Sedlce je vymezen na základě Urbanistické studie Nový Sedlec a s ohledem na náročné terénní podmínky. Vymezená trať bude zároveň dobře fungovat i pro obsluhu spodního Sedlce, i když docházková vzdálenost bude větší. Území řešené v lokalitě 240 / Sedlec přitom leží v bezprostřední blízkosti železnice a železniční zastávky Praha-Sedlec.

K argumentaci ohledně odstranění pásů zeleně a stanovení míry využití (zastavitelnosti) území pořizovatel uvádí, že vymezení lokality 240 / Sedlec a transformační plocha 411/240/2426 bylo odvozeno od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328, 3537 a 3569.

V průběhu rozhodování o námitce podatele byla změna ÚP SÚ Z 3328 projednána s dotčenými orgány, schválena zastupitelstvem a nabyla účinnosti. Pořizovatel dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených touto změnou je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití převzal z ÚP SÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Obdobně pořizovatel postupoval i při přejímání pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3537 a Z 3569. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z již schváleného zadání změn ÚP SÚ, a to ve fázi, kdy změna Z 3537/28 byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

Plochy NL a ZMK nebyly v rámci těchto změn zachovány, a to zejména s ohledem na dostačující množství zeleně v okolí. Podatelem odkazované plochy NL a ZMK nadto nebyly a stále nejsou veřejně přístupné, jedná se o neudržované pozůstatky dosluhujících výrobních areálů. Lokalitu 240 / Sedlec ze tří světových stran obklopuje nezastavitelná lokalita 961 / Vltava sever, která je vymezena jako krajinné rozhraní (čl. 109 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP). V transformační ploše 411/164/2008 bude dále pro zachování zeleně vymezen městský park bodem. Zeleň bude v rámci transformační ploch zachována, resp. nově vysázena i s ohledem na stanovenou míru využití území.

Návrhem MPP nemohlo dojít k navýšení provozu v lokalitě 240 / Sedlec, neboť je takové řešení mimo jeho podrobnost. Pokud tím podatel odkazuje na stanovení míry využití území, odkazuje pořizovatel na výše uvedené ve vztahu k principu kontinuity ohledně přijatých a pořizovaných změn ÚP SÚ.

K námitce nedostatečně řešeného napojení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec na dopravu a intenzivní nárůst dopravy v návaznosti při zastavování transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008 uvádí pořizovatel následující.

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie celé spádové oblasti. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec –

sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚP SÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328, Z 3537, 3569 a Z 3827).

Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jsou tak řešeny komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přilehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“

Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká a Podbabská (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny např. realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu. Jako základní ulevění automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě, kterou MPP prostřednictvím koridoru 910-622/-/14 vymezuje.

Doprava je v návaznosti na vymezení transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008 řešena dostatečně a koncepčně.

V návaznosti na dokončení procesu pořizování celé Urbanistické studie Nový Sedlec byla tato kompletně zveřejněna na internetových stránkách IPR v průběhu roku 2023. V důsledku toho byly některé regulativy ploch 240 / Sedlec a zejména 164 / Nový Sedlec zpřesněny. Výchozí posouzení stavu obsažené v její analytické části a dopravní studie zůstalo nezměněno. Z toho důvodu se podstatným způsobem (nad rámec koncepčních úprav návrhu MPP zejména ve vztahu k rozčlenění území a výpočtu míry využití území a které

prostupují celý návrh MPP) vymezení lokalit v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání nezmění.

Pořizovatel tudíž shrnuje, že způsob využití území lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec včetně jejich individuálních regulativů v podobě doplněných dílčích ploch a bodů veřejné vybavenosti a městských parků je v souladu s bodem (27) PÚR. A to včetně dopravního řešení v rámci podrobnosti územního plánu, zejména prostřednictvím koridoru pro tramvajovou trať.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítka územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro

případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost občanskou vybaveností. Tento nástroj nebyl užíván ani v platném plánu. S ohledem na praktickou nemožnost prokázat (na rozdíl od dopravní nebo technické infrastruktury) přímou nezbytnost stavby občanské vybavenosti pro fungování výstavby v dané ploše, neboť veřejná vybavenost zpravidla obsluhuje potřeby obyvatelstva v širší spádové oblasti. Území HMP je z pohledu občanské vybavenosti tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítko územního plánu byl nástroj podmíněnosti ploch vybaveností vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

V případě nadřazené veřejné vybavenosti vymezuje dostatečné množství ploch pro realizaci záměrů vybavenosti včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Dále podrobněji viz příloha P.192 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3011752

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164, 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Vyjádření**E) Politika územního rozvoje České republiky**

Metropolitní územní plán není v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 4 (včetně Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5) dále jen „PÚR“.

K bodu (28)

„Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.“

Opět nebylo v oblasti Sedlce a Nové Sedlce nic řešeno. Potřeby rozvoje území jsou ignorovány. Oblast Nového Sedlce nemá navrženo žádné školské zařízení, žádnou infrastrukturu. Veřejná prostranství nejsou plánována, zeleň, vymezená v současně platném územním plánu, je omezena. Jsou ignorovány dopravní problémy - zácpy. I v takových podmínkách je navrhovaná zástavba (stav při minulém projednání v roce 2018) navyšována a zintenzivněna. S veřejností nebylo o této skutečnosti vůbec samozřejmě nic konzultováno.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad MPP s PÚR, včetně bodu (28), je odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel přitom nemá povinnost explicitně odůvodňovat soulad územního plánu s jednotlivými články PÚR, což potvrzuje i judikatura správních soudů (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 13. 9. 2022, č. j. 51 A 40/2022-69).

I přesto se pořizovatel konkrétně vyjadřuje k obsahu podání podatele. Vymezení způsobu využití obou transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008 jako zastavitelná obytná (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožní do dané plochy umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale také záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci). Tím MPP směřuje k dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy nejen vlastníků pozemků nacházejících se v řešené ploše, ale také obyvatel okolní zástavby (srov. § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona).

Co se týče bodu občanské vybavenosti (pro zamýšlenou mateřskou školkou) a požadavku na jeho přesun do lokality 164 / Nový Sedlec, tomuto nebude vyhověno. V lokalitě 164 / Nový Sedlec budou vzhledem k jejímu rozvojovému potenciálu taktéž vymezeny body veřejné vybavenosti (čl. 147 návrhu textové části výroku MPP), a se způsobem využití občanská vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP). Konkrétně i v těchto plochách jsou zamýšleny stavby pro vzdělávání a výchovu (ZŠ a MŠ).

Dále budou v důsledku koncepčních změn návrhu MPP ve vztahu k právní kontinuitě, úpravy metodiky MVÚ a zapracování finální podoby Urbanistické studie Nový Sedlec v rámci lokality 164 / Nový Sedlec vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak bodem, tak i plošně. Nové plochy a body veřejné vybavenosti budou vymezeny jak občanskou vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP), tak i pro rekreaci. Bude zachována plocha 800/164/2052, avšak její využití bude změněno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c) návrhu textové části výroku MPP). Dále budou vymezeny individuální regulativy v podobě městského parku bodem (čl. 86 návrhu textové části výroku MPP) a náměstí vymezeného bodem (čl. 83 návrhu textové části výroku MPP). Z těchto doplnění tudíž jasně vyplývá záměr na rozvoji lokality Nový Sedlec jako koncepční plnohodnotné čtvrti, která nevede k nežádoucí suburbanizaci území.

K argumentaci ohledně tvrzeného navýšení a zintenzivnění využití (zastavitelnosti) území pořizovatel uvádí, že míra využití území (zastavěnosti) transformační plochy 411/240/2426 i podlažnost lokality 240 / Sedlec byla odvozena od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od již pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328, Z 3537 a Z 3569 kde byla stanovena míra využití „E“. Vymezení míry

využití území a podlažnosti v transformační ploše 411/164/2008 pak odpovídá mírám dílčích ploch vymezených v dané oblasti prostřednictvím změny Z 3827/00. Míra využití území bude pro danou transformační plochu upravena tak, aby výsledná míra využití navrhovaná ve změně ÚP SÚ Z 3827 byla podmíněna uzavřením plánovací smlouvy.

V průběhu rozhodování o námitce podatele byla změna ÚP SÚ Z 3328 projednána s dotčenými orgány, schválena zastupitelstvem a nabyla účinnosti. Pořizovatel dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených touto změnou je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití převzal z ÚP SÚ, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Obdobně pořizovatel postupoval i při přejímání pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3537, Z 3569 a Z 3827. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z již schváleného zadání změn ÚP SÚ, a to ve fázi, kdy změna ÚP SÚ Z 3537 byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ v rámci pořizování MPP se vyjádřila také dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jsou tedy řešeny komplexně a v souladu s principem kontinuity využití území.

K námitce nedostatečného řešení dopravní infrastruktury lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec uvádí pořizovatel následující.

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie celé spádové oblasti. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého

návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚP SÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328, Z 3537, Z 3569 a Z 3827).

Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jsou tak řešeny komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, které je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, má být nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu.

V návaznosti na dokončení procesu pořizování celé Urbanistické studie Nový Sedlec byla tato kompletně zveřejněna na internetových stránkách IPR v průběhu roku 2023. Na dokončení Urbanistické studie Nový Sedlec se také podílela veřejnost, a to prostřednictvím online ankety a participačních aktivit v místě, které proběhly v říjnu 2023. V důsledku těchto skutečností byly některé regulativy ploch 240 / Sedlec a zejména 164 / Nový Sedlec zpřesněny (např. výše zmiňované doplnění lokality 164 / Nový Sedlec o body a plochy veřejné vybavenosti a městských parků). Výchozí posouzení stavu obsažené v její analytické části a dopravní studie zůstalo nezměněno. Z toho důvodu se podstatným způsobem (nad rámec koncepčních

úprav návrhu MPP zejména ve vztahu k rozčlenění území a výpočtu míry využití území a které prostupují celý návrh MPP) vymezení lokalit v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání nezmění.

Pořizovatel tudíž shrnuje, že způsob využití území lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec včetně jejich individuálních regulativů v podobě doplněných dílčích ploch a bodů veřejné vybavenosti, městských parků a náměstí je v souladu s bodem (28) PÚR a jeho požadavky na veřejná prostranství a potřeb udržitelného rozvoje území. A to včetně dopravního řešení v rámci podrobnosti územního plánu, zejména prostřednictvím koridoru pro tramvajovou trať. Stejně tak byla zohledněna prostupnost s okolní zelení v krajinném rozhraní lokality 961 / Vltava sever.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3011756

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164, 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Vyjádření**F) OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**

Praha je součástí OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, Metropolitní plán nesplňuje požadavky stanovené pro tuto oblast.

Úkoly pro územní plánování:

a) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.

Rozvoj není vůbec koordinován. To byl právě důvod proč jsme iniciovali petice a realizaci Komplexní dopravní studie. V Sedlci vznikají zácpy a pořizovatelé Metropolitního územního plánu plánují novou výstavbu v oblastech Sedlec a Nový Sedlec. Ve Středočeském kraji probíhá další překotná výstavba. My jsme byli nuceni vyzvat okolní představitele měst a obcí ke spolupráci a představitele Středočeského kraje a iniciovat vůbec navázání nějaké spolupráce. Nikdo tedy nic nekoordinuje, pouze my, občané v Sedlci. Stále žádáme hl. m. Prahu a IPR Praha o spolupráci. Nově máme informaci, že urbanistická studie Nový Sedlec a dopravní studie již byly dokončeny v roce 2021. Nikdo ale občany a municipality ve spádové oblasti neinformoval, nikdo se nemohl vyjádřit (viz. úvod těchto námitek)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad MPP s PÚR, včetně bodu (40), je odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel přitom nemá povinnost explicitně odůvodňovat soulad územního plánu s jednotlivými články PÚR, což potvrzuje i judikatura správních soudů (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 13. 9. 2022, č. j. 51 A 40/2022-69).

Koordinace rozvoje území hl. m. Prahy se Středočeským krajem aktivně probíhá, a to koncepčně mimo jiné respektováním a vymezením koridorů dopravní infrastruktury republikového a nadregionálního významu převzatých z PÚR a ZÚR.

V průběhu vypořádání předložené argumentace podatele byla vyhotovena Územní studie Pražského metropolitního regionu 1 z 10/2024. Návrh MPP do opakovaného veřejného projednání pak tuto koordinační studii bude respektovat a vycházet z ní. V rámci územní studie byly analyzovány jednotlivé systémy infrastruktury včetně zelené infrastruktury a byla navržena opatření pro posílení těchto systémů. Součástí studie bylo vymezení hierarchie sídelní struktury, které Metropolitní plán respektuje. Pro udržitelný rozvoj regionu je důležitý nejen rozvoj centra Prahy, ale i rozvoj dalších významných center regionu – samostatně fungujících měst v dobré dostupnosti. Rozvoj Kladna, Kralup nad Vltavou, Neratovic, Brandýsa nad Labem, Lysé nad Labem, Říčany a Berouna umožní promítnout do uspořádání regionu stejné principy, které jsou zakotvené v základní koncepci Metropolitního plánu.

Konkrétně vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie celé spádové oblasti. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚP SÚ týkající se posuzovaného území (Z 3328, Z 3537, Z 3569 a Z 3827).

Na analytickou a dopravní část Urbanistické studie Nový Sedlec navázalo projednání s veřejností, a to prostřednictvím online ankety a participačních aktivit v místě. Tyto činnosti proběhly až v říjnu 2023, tj. po konání veřejného projednání a podání námitek a připomínek veřejnosti a dotčených vlastníků. V důsledku poznatků získaných při participaci veřejnosti a vypracování Závěrečné zprávy z participace v říjnu 2023 byly některé regulativy ploch 240 / Sedlec a zejména 164 / Nový Sedlec zpřesněny (např. výše zmiňované doplnění lokality 164 / Nový Sedlec o body a plochy veřejné vybavenosti a městských parků). Výchozí posouzení stavu obsažené v její analytické části a dopravní studie zůstalo nezměněno. Z toho důvodu se podstatným způsobem (nad rámec koncepčních úprav návrhu MPP zejména ve vztahu k rozčlenění území a výpočtu míry využití území a které prostupují celý návrh MPP) vymezení lokalit v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání nezmění.

Pořizovatel tudíž shrnuje, že způsob využití území lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec včetně jejich individuálních regulativů v podobě doplněných dílčích ploch a bodů veřejné vybavenosti, městských parků a náměstí je v souladu s bodem (40) PÚR a požadavky na koordinaci rozvoje území hl. m. Prahy se Středočeským krajem.

Námítka

ID 3011758

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Vyjádření

G) nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)

VVURÚ

Domnívali jsme se, že nemožnost nové zástavby vyplýne z **dokumentace VVURU k Metropolitnímu územnímu plánu**, tedy Vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle přílohy zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů k projednání dle § 52 stavebního zákona. VVURÚ ale nebyla zpracována dostačujícím způsobem, a to především z důvodu, že neřeší konkrétní problémy v lokalitách, řešení a zjištění jsou nekonkrétní. Případně, že pořizovatel Metropolitního územního plánu sám některé skutečnosti ovlivňující zástavbu odpovídajícím způsobem ani nevyhodnotí. Toto nedostatečné vyhodnocení má nesporně i vliv na rozvoj v území, který nepříznivě ovlivní i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6. Došlo podle našeho názoru k **porušení zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a to konkrétně § 19, odst. 2**

Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1).

Konkrétní skutečnosti:

1) str. 172 materiálu VVURÚ (číslování odvezeno od číslování souboru pdf v elektronické podobě, úvodní strany chybí, jsou součástí jiného souboru), položka 96, skládka Sedlec - na skládce je ale v Metropolitním plánu vymezena nově plocha Veřejná vybavenost 800/164/2052. Předmětná plocha o velikosti 7180 m² je rezervovaná

pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost. Není ale uvedeno jak skládka bude řešena. Skládka je stále samovolně rozhrnována do zeleně. Dešťové vody, které pronikají skládkou, tak pronikají do podzemních vod a v případě přívalových dešťů přímo zasahují nemovitost v našem spoluvlastnictví (V Sedlci 213/1, Praha 6) a okolní pozemky. Tuto skutečnost, která je všeobecně známá, měl při zpracování Metropolitního územního plánu zohlednit i jeho pořizovatel a to bez ohledu zda problematika je zpracována nebo nezpracována ve VVURÚ. Tato skutečnost ale není vůbec řešena. Domníváme se, že došlo rovněž (vedle výše uvedeného ustanovení § 19, odst. 2 stavebního zákona) k porušení **§ 19 odst. 1 Úkolů územního plánování stavebního zákona**

(1) Úkolem územního plánování je zejména

l) určoval nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Pokud tuto skutečnost nezpracoval autor VVURÚ je zde, podle stavebního zákona, zákonná odpovědnost pořizovatele Metropolitního územního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezení "zastavitelných" a "nezastavitelných ploch" (tzn. území, kde není možné umisťovat novou zástavbu) je plně v kompetenci územního plánu - viz ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona a dále příloha č. 7 vyhl. 500/2006 Sb., ve znění platném do 31.12.2023. VVURÚ toto řešení (návrh) pouze posuzuje v rozsahu přílohy č. 5 této vyhlášky. Hlavní částí VVURÚ je logicky hodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí v rozsahu a struktuře přílohy stavebního zákona. Vzhledem k posuzování návrhu MPP metodou "ex ante" byla celá řada doporučení řešitelského týmu VVURÚ do MPP zapracována již v průběhu jeho zpracování na základě konzultací s projektantem a pořizovatelem této ÚPD. Nejvýznamnější úpravy jsou specifikovány v kap. 8 hodnocení SEA.

Podrobnost hodnocení vlivů ÚPD je určena dvěma aspekty, a to:

- ÚPD vymezuje plochy a koridory pro umisťování staveb, nikoliv stavby samotné, To je předmětem navazujícího územního řízení (§ 76 a násl. stavebního zákona).

- Podrobnost územního plánu i VVURÚ je omezena ust. § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona v tom smyslu, že "*...nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...*".

Z výše uvedeného plyne, že územní plán nemůže předjímat parametry konkrétních záměrů, které se stanovují až v rámci navazujících řízení. Předmětem hodnocení VVURÚ tak zůstávají především vymezené zastavitelné plochy, příp. koridory, jejich způsob využití, případně další podmínky (regulativy) stanovené ve výrokové části územního plánu. Větší konkretizace řešení územního plánu, jakož i vyhodnocení jeho vlivů je s ohledem na výše citované ustanovení stavebního zákona nepřipustné.

V rámci SEA návrhu MPP jsou proto v této podrobnosti hodnoceny všechny vymezené plochy a koridory jednotlivě (viz příloha č. 7) na základě jejich konfrontace s environmentálními limity a hodnotami území (výkresové přílohy + grafická schémata) a s využitím výsledků rozptylové a akustické studie a studie vlivů na veřejné zdraví (viz přílohy č. 2 až 4) a následně i jednotlivé části návrhu MPP jako celek, včetně kumulativních a synergických vlivů.

Pozn.: Z tohoto zdůvodnění vychází vypořádání všech následujících požadavků podatele k dokumentaci VVURÚ.

ad 1) str. 172 dokumentace VVURÚ: Podatel odkazuje na tabelární přehled starých zátěží, který je součástí kap. 3.5 hodnocení SEA, tzn., její analytické části. Způsob sanace skládek a její provedení upravuje vyhl. č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů a na ni navazující technické normy uvedené v § 10 odst. 1 této vyhlášky (mj. ČSN 83 80032 Skládkování odpadů. Nakládání s průsakovými vodami ze skládek, ČSN 83 8035 Skládkování odpadů - Uzavírání a rekultivace skládek a ČSN 83 8036 Skládkování odpadů - Monitorování skládek). Z uvedeného vyplývá, že problematika, na kterou odkazuje podatel je řešena podle "zvláštních předpisů", tzn. dle zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a navazující legislativy), nikoliv prostřednictvím nástrojů územního plánování a nemůže tedy být obsahem řešení MPP, ani jeho VVURÚ.

Návrh MPP naplňuje citovaný úkol územního plánování - v textu požadavku uvedený pod písm. "l)" - vymezením této zastavitelné plochy s rekreačním využitím jako "transformační". Zastavitelné transformační plochy plochy definuje článek 71 odst. 1 návrhu MPP jako "...část zastavitelného území s narušeným či neustáleným charakterem určená zejména pro umístění zástavby, pro kterou jsou stanoveny požadavky na změnu charakteru území bez přihlídnutí ke stávajícímu charakteru plochy". Úkol uvedený v textu požadavku pod

písm. "m)" naplňuje návrh MPP definicí cílového charakteru lokality a regulativů v závazné části krycího listu lokality ("KLZ").

Námítka

ID 3011761

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Vyjádření

G) nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)

VVURÚ

2) str. 176 materiálu VVURÚ - ZCHÚ Sedlecké skály. Nikde není uvedeno jak je zohledněno umístění masivní výstavby v okolí. Zpracovatel VVURÚ vlastně na ZCHÚ Sedlecké skály nereaguje. Nedomníváme se, že je správné se spokojit s tímto postupem - výstavbě skály nevadí a následně vlastně ani skalám domy nevadí. Nelze ale opominout ráz údolí Vltavy a místní floru a faunu. V materiálu VVURÚ je ale pouhé konstatování na str. 202. Pořizovatel Metropolitního územního plánu na situaci reaguje přesně naopak než by měl - navýšením podlažnosti v transformačním území Sedlec a Nový Sedlec.

Tato skutečnost nepříznivě ovlivní i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Domníváme se, že došlo k porušení (vedle výše uvedeného ustanovení § 19, odst. 2 stavebního zákona) **§ 19 odst. 1 Úkolů územního plánování stavebního zákona.**

(1) Úkolem územního plánování je zejména

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměru na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Rozhodnutí o námitce

Bereme na vědomí.

Citace, na kterou podatel odkazuje je součástí kap. 4.1 (Složková analýza), která je součástí "analytické" nikoliv "hodnotící" části hodnocení SEA (viz obr. 1 na str. 3 dokumentace VVURÚ, resp. str. 17 ve zveřejněném pdf). Z výkresové přílohy A.III.1 Zvláštní ochrana přírody je patrné, že s výjimkou dílčího úseku Pražského okruhu Suchdol - Březiněves 610/-/3 není v přímém kontaktu s plochou přírodní památky (dále jen "PP") vymezena žádná zastavitelná plocha. Bezprostřední okolí PP je zároveň součástí nezastavitelné stabilizované přírodní lokality 961 / Vltava-sever, což vymezení zastavitelných ploch s obytným nebo produkčním využitím v tomto území vylučuje. Hodnocení vlivu výše uvedeného koridoru 610/-/3 na územní celistvost a předměty ochrany PP Sedlecké skály je obsaženo v kap. 6.1.8 hodnocení SEA. Opatření k minimalizaci vlivů jsou pak uvedena v kapitolách 8 a 11 této části dokumentace VVURÚ.

Pozn.: na základě stanoviska dotčeného orgánu OCP (ID 2995230) bude návrh MPP bude upraven - dojde k redukci vymezení nezastavitelné transformační plochy s rekreačním využitím 412/961/5274 tak, aby nezasahovala do EVL Kaňon Vltavy u Sedlce.

Námítka

ID 3011764

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

Vyjádření

G) nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)

VVURÚ**3) str. 224 materiálu VVURÚ**

Jako oblast s vysokou koncentrací environmentálních hodnot je uvedena oblast Nový Sedlec. V Metropolitním územním plánuje opět tato situace ignorována. Pořizovatel má snahu o co největší podlažnost, bez parků, zeleně. Skutečně je nutné si položit otázku, na co slouží materiál VVURÚ pořizovateli Metropolitního územního plánu? Aby za peníze daňových poplatníků bylo splněno zákonem dané penzum ? Pokud ale toto není zpracováno v VVURÚ, měl určitě, v souladu se stavebním zákonem, adekvátně reagovat pořizovatel Metropolitního územního plánu. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6. Opětovně se domníváme, že došlo k porušení (vedle výše uvedeného ustanovení § 19, odst. 2 stavebního zákona) **§ 19 odst. 1 Úkolů územního plánování stavebního zákona.**

Rozhodnutí o námitce

Bereme na vědomí.

Jedná se o nepochopení obsahu předmětné tabulky, která je součástí kap. 4.2 a obsahuje přehled oblastí, vymezených postupem popsáním v kap. "Metodika", se zvýšenou pravděpodobností vzniku kumulativních a synergických vlivů, jako jeden z podkladů pro jejich následné vyhodnocení v kap. 6.2 hodnocení SEA. Oblasti jsou značené alfanumerickým kódem, kde písmeno určuje typ oblasti, resp. na podkladě jakých údajů byla vymezena. Číslo pak je pouze

technické označení pořadí dané oblasti v rámci skupiny. Údaje v této části tabulky obsahují charakteristiky všech zastavitelných lokalit jako možného zdroje vlivu a výměru v jaké zasahují do příslušné "oblasti zvýšených environmentálních hodnot", včetně podílu tohoto zásahu na celkové výměře oblasti. V rozporovaném případě je oblast vysokých environmentálních hodnot označena "B01", přičemž lokalita 164 / Nový Sedlec do ní zasahuje v rozsahu 0,60 ha, což je cca 2,54 % z rozlohy oblasti B01. Údaje v této tabulce tedy mají analytický charakter a není tedy důvod, aby na ně návrh MPP jakýmkoliv způsobem reagoval.

Řešení dotčeného území navržené MPP vychází z urbanistické studie Nový Sedlec a bude případně upraveno na základě výsledků veřejného projednání (vypořádání konkrétních požadavků na úpravu řešení). MPP vymezuje lokalitu 164 / Nový Sedlec jako zastavitelnou, transformační obytnou lokalitu se strukturou heterogenní, s navrženou výškovou regulací - stanovenými rozmezím podlažnosti 3, 4 a 6. V příslušném KLZ uvedené lokality, v kap. 300 Využití území stanovuje MPP na základě zjištění a závěrů VVURÚ individuální regulativy:

Nepřípustné je umísťovat jakékoliv stavby, zařízení a jiná opatření, pokud toto případné umístění bude mít významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality (EVL) soustavy Natura 2000. Toto omezení platí za podmíněk:

- posouzení podle § 45i odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, prokáže negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL soustavy Natura 2000 - případné využití postupu dle § 45i odst. 9 a 10 neskončí schválením umístění stavby, zařízení či jiného opatření

S ohledem na předpokládané nadlimitní zasažení území hlukem preferovat takové prostorové uspořádání zástavby v exponovaných částech lokality, které sníží hlukovou zátěž tzv. chráněné zástavby ve smyslu § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví.

Námítka

ID 3011765

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Vyjádření

G) nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)

VVURÚ**4) str. 239 - 240 materiálu VVURÚ**

U povodňové situace vůbec není uvedeno řešení. V Sedlci byly opakované záplavy vlivem neřešení odvodnění v MČ Suchdol a napojení odvodnění na bývalý Sedlecký potok, který byl již desítky let nevyužíván. Dešťové vody, obsahující splašky, v případě přívalových dešťů přímo zasahují nemovitost v našem spoluvlastnictví V Sedlci 213/1 a okolní pozemky. Retence jsou nedostatečné.

Opět odezvu v Metropolitním územním plánu a ani v materiálu VVURÚ nenalezneme. Zachraňuje nás pouze víra v sucho bez přívalových dešťů. To je asi málo. Odezva by měla být v Metropolitním územním plánu i bez údajů VVURÚ. Novou výstavbu v předmětných lokalitách (viz, níže) je nutné podmínit realizací adekvátních opatření. Vlastně již teď chvíli jsme měli sucho takže věříme, že další a další výstavba zpevněných ploch a budov v areálu CZÚ Praha je dobře provedena, vody zasakovány, i když tomuto procesu nejsou místní geologické podmínky „nakloněny“. Výstavba v oblasti 653 Zemědělská univerzita, 652 Akademie a 383 Suchdol by totiž měla být zastavena a vše skutečně dořešeno. Retenční opatření jsou v lokalitě naprosto nedostatečné. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Domníváme se, že došlo k porušení (vedle výše uvedeného ustanovení § 19, odst. 2 stavebního zákona) **§ 19 odst. 1 Úkolů územního plánování stavebního zákona.**

Rozhodnutí o námitce

Bereme na vědomí.

Koryto Sedleckého potoka včetně navazujícího vtokového objektu bylo z důvodu havarijního stavu kompletně zrekonstruováno již v roce 2016/2017. Kapacita koryta nyní cca dvojnásobně převyšuje vyčíslené dešťové průtoky a kamenná rovnánina drsností povrchu zpomaluje extrémní odtok a zajišťuje odolnost vůči vymílání. Jako poslední v realizaci zbývá dešťová retenční nádrž v území nad vtokovým objektem s objemem necelých 5 000 m³, která zajistí snížení kulminačních průtoků pod úroveň kapacity zatrubněného úseku a zabrání tím možnému vzniku tlakových poměrů a v jejich důsledku přetékání srážkové vody šachtami na terén. V návrhu MPP byl vymezen návrhový prvek - retenční nádrž Sedlec (730/961/1058) - jako koncový prvek popsání řešení. Odpojení černých zaústění srážkových i splaškových vod je věcí provozovatele této sítě a vodoprávních orgánů podle zvláštních předpisů. Návrh MPP i VVURÚ řeší zejména výhledový stav (zástavbu ve vymezených zastavitelných plochách) z hlediska požadavků na zasakování a retenci srážkové vody uvedených v Pražských stavebních předpisech. Nízkou retenci srážkové vody, která byla identifikována jako problém, řeší MPP návrhem retenční nádrže.

Pozn.: Na základě výsledků veřejného projednání bude vymezení uvedené retenční nádrže zrušeno, a to z důvodu skutečnosti, že opatření pro zlepšení odtoku vody z území byla již zrealizována (realizovaný projekt OCP MHMP - viz ID 2995297).

Námítka

ID 3011766

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 31

Vyjádření

G) nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)

VVURÚ

5) str. 249 materiálu VVURÚ - V části ohrožené nemovité památky je uveden zámeček Sedlec

Klasicistní zámeček pochází z poloviny 19. století. Přiléhá k němu hospodářský dvůr a rozsáhlá zahrada obehnaná zdí s branou. VVURÚ dále nereaguje a Metropolitní územní plán vše řeší nepřiměřenou zástavbou formy socialistického sídliště, tedy v katastrálním území vesnice, která má souvislost se vznikem Levého Hradce! Je zde nesporné, že zde bude zcela narušena původní vesnická struktura, celé genius loci. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6. Lokalitu vnímám s úctou k její historii a současnému urbánnímu výrazu.

Domníváme se, že došlo k porušení (vedle výše uvedeného ustanovení § 19, odst. 2 stavebního zákona) **§ 19 odst. 1 Úkolů územního plánování stavebního zákona.**

Rozhodnutí o námitce

Bereme na vědomí.

Na uvedené straně (v tištěné podobě se jedná o str. 235) je tabelární přehled ohrožených nemovitých KP na území Prahy (tabulka 49), je součástí kap. 5 hodnocení SEA. Obsahem této kapitoly jsou současné problémy a jevy, které by mohly být uplatněním územního plánu ovlivněny. Zda návrhem MPP skutečně ovlivněny jsou, je

předmětem hodnocení v následující kap. 6. Zámek Sedlec je v evidenci v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstříkovým číslem 40506/1-1498, zároveň je evidován jako ohrožená památka a její ochrana je zajišťována prostřednictvím zákona o památkové péči a orgány památkové péče. Zámek se nachází v ve stabilizované lokalitě 240 / Sedlec. Definice stabilizované lokality je uvedena v článku 69 odst. 1 výrokové části MPP. Hranice zastavitelné transformační plochy 411/240/2426 je od tohoto objektu vzdálena min 150 m. V plochách přilehajících k památkově chráněnému areálu návrh MPP potvrzuje stávající způsob využití soukromá resp. areálová zahrada. Vlivy návrhu MPP na tyto památkově chráněné objekty proto dokumentace VVURÚ hodnotí jako nulové.

Uvedená nemovitá památka není řešením MPP ovlivněná, m.j. též s ohledem na status nemovité kulturní památky, chráněné podle zvláštních předpisů (památkový zákon).

Námítka

ID 3011767

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 32

Vyjádření

G) nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)

VVURÚ

6) str. 312 materiálu VVURÚ Lokality s pozitivním vlivem na PUPFL (evidované jako přírodní).

Uvedeno území Vltava sever - PP Zámky, PP Sedlecké skály, PP Bohnické údolí, PR Podhoří, PP Baba, PP Šárka - Lysolaje, PP Podbabské skály, PP Salabka; EVL Kaňon Vltavy u Sedlce; EVL Havránka a Salabka PPK Drahaň - Troja.

Mělo by být také uvedeno, jak toto území nepříznivě ovlivní nová výstavba v Sedlci a Novém Sedlci. Metropolitní územní plán tuto skutečnost rovněž ignoruje! Bude zcela narušen původní charakter území, krajinný ráz, celé genius loci. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Domníváme se, že došlo k porušení (vedle výše uvedeného ustanovení § 19, odst. 2 stavebního zákona) § 19 odst. 1 Úkolů územního plánování stavebního zákona.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Všechna uváděná zvláště chráněná území přírody - přírodní památky a evropsky významné lokality soustavy Natura 2000 jsou součástí nezastavitelného území s přírodním, případně rekreačním způsobem využití, kde je jakékoliv vymezení ploch pro bydlení, veřejnou vybavenost, služby, výrobu nebo skladování, jakož i změny v území

pro těžbu nerostů a pro nakládání s odpady (s výjimkou ploch vymezených dle čl. 142) nepřípustné. Kromě toho jsou tato území chráněna ve smyslu příslušných ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny. Z uvedeného vyplývá, že kladné hodnocení vlivů na PUPFL je vzhledem ke způsobu využití, které navrhuje MPP (viz články 65 a 66 výrokové části), plně relevantní.

Pro zastavitelné plochy vymezené v bezprostřední blízkosti těchto území platí omezení stanovená v článku 61 odst. 6. výrokové části MPP. Z hlediska navrhované zástavby v lokalitách 164 / Nový Sedlec a 240 / Sedlec byl identifikován pouze okrajový zásah transformační plochy 411/164/2008 do ochranného pásma PP Podbabské skály, jehož vliv byl vyhodnocen jako mírně negativní (viz kap. 6.1.8, str. 321). Návrh MPP na tuto skutečnost reaguje stanovením individuálního regulativu pro zastavitelnou transformační plochu 411/164/2008 (viz KLZ 164 / Nový Sedlec, kap. 400) ve znění: *"Při provádění změn v území minimalizovat negativní vlivy na plochy významné pro biodiverzitu nebo v odůvodněných případech realizovat kompenzační opatření."*

Dále MPP stanovuje individuální regulativ pro využití území v lokalitě 164 / Nový Sedlec (viz KLZ 164 / Nový Sedlec, kap. 300) v tomto znění: *"Nepřípustné je umísťovat jakékoliv stavby, zařízení a jiná opatření, pokud toto případné umístění bude mít významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality (EVL) soustavy Natura 2000. Toto omezení platí za podmínky:"*

- posouzení podle § 45i odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, prokáže negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL soustavy Natura 2000

- případné využití postupu dle § 45i odst. 9 a 10 neskončí schválením umístění stavby, zařízení či jiného opatření.

Zastavitelná transformační plocha 411/240/2426, vymezená návrhem MPP v lokalitě 240 / Sedlec, nezasahuje do uvedených PP ani do ochranných pásem těchto PP, nezasahuje též do EVL.

V případě EVL Kaňon Vltavy u Sedlce byl zjištěn zásah severního okraje zastavitelné stabilizované lokality 119 / Podbaba, přičemž návrh MPP v dotčených plochách potvrzuje stávající způsob využití (zahrad). V rámci vyhodnocení vlivů na EVL a PO Natura 2000 (viz část B dokumentace VVURÚ) byl tento vliv vyhodnocen jako mírně negativní s návrhem opatření pro minimalizaci potenciálního vlivu.

Ostatní chráněná území přírody uvedená v námítce se nacházejí zcela mimo kontakt se zastavitelnými plochami vymezenými v rámci

obou jmenovaných lokalit (viz výkresové přílohy A.III.1 Zvláštní ochrana přírody a B.I Vyhodnocení vlivů na EVL a PO Natura 2000).

Námítka

ID 3011768

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 33

Vyjádření

G) nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)

VVURÚ**7) str. 324 materiálu VVURÚ**

Zásadním problematickým územím, kde se spojuje tunelové vedení s přemostěním, je **překonání vltavského kaňonu trasou SOKP** (610/-/2 a 610/-/3) v oblasti Sedlce na severním okraji Prahy. Zde dochází k zásahu do území dvou ZCHÚ - PP Zámky na pravém břehu Vltavy a PP Sedlecké skály na jejím levém břehu. Ovlivnění zde nastává nejen přímo navrhovanou stavbou, ale též nepřímými vlivy jako je zastínění, zvýšení úrovně eutrofizace v důsledku znečištění ovzduší apod. Chráněnými přírodními fenomény jsou zde přitom citlivá extrémní stanoviště, takže riziko jejich degradace je vysoké. Zároveň stavba několikrát zasahuje do segmentů ÚSES, přičemž tyto vlivy jsou hodnoceny jako významné především na prvním břehu Vltavy a návazně v údolí Dražanského potoka.

Z jakého důvodu je tedy zde toto realizováno? Materiál VVURÚ je skutečně pouze výčtem některých skutečností. Zcela postrádáme reakci a řešení problémů. Reakci na materiál VVURÚ v Metropolitním územním plánu nenalzáme, není zde ani zpětná vazba. Na jednotlivá řešení. Pořizovatel Metropolitního územního plánu měl opět na tuto skutečnost reagovat i bez údajů VVURÚ. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6. Domníváme se, že došlo k porušení (vedle výše uvedeného ustanovení § 19, odst. 2 stavebního zákona) § 19 odst. 1 Úkolů územního plánování stavebního zákona.

Rozhodnutí o námitce

Bereme na vědomí.

V případě vlivů obou uvedených koridorů na biodiverzitu včetně hodnocení vlivů na EVL a PO soustavy Natura 2000 měl zpracovatel k dispozici nadstandardní podrobné expertní posouzení projektu podle aktuálních informací, které bylo zpracováno pro potřeby VVURÚ Aktualizace č. 1 ZÚR hl. m. Prahy. V rámci tohoto expertního posouzení byly k dispozici informace o rozložení přírodních stanovišť v rámci koridoru i v jeho přilehlém okolí, jakož i předpokládané technické parametry stavby. Předmětem hodnocení byly potenciální přímé (zábory plochy) i nepřímé vlivy záměru (emise, zastínění, rušení, redukce dešťových srážek v pásu pod konstrukcí, šíření nepůvodních a invazních druhů, atd.) se závěrem, že na pravém ani levém břehu Vltavy nedojde k územnímu střetu objektu dálničního přemostění s EVL Kaňon Vltavy u Sedlce a oběma přírodními památkami. Předmětem hodnocení byly také nepřímé vlivy související s odváděním znečištěných srážkových vod. Voda z vozovek bude odvedena dešťovou kanalizací mimo těleso mostu a mimo povodí dotčených chráněných území tak, aby v případě úniku provozních kapalin na mostě nebyla stanoviště ohrožena. Redukce dešťových srážek v důsledku zakrytí postihne především méně hodnotné biotopy přímo pod mostní konstrukcí, jen okrajově hodnotnější vegetaci. Vliv emisí je vzhledem k umístění záměru na území Prahy méně významný a tudíž nejvýznamnější nepřímým vlivem bude zřejmě zastínění, které se bude reálně projevovat pouze na severní straně mostu. Vzhledem k malému podílu zasažených částí přírodních stanovišť a vzhledem k předpokládané nízké intenzitě vlivů bylo celkové hodnocení včetně kumulativních vlivů uzavřeno jako mírné. Hodnocení provedené v rámci hodnocení SEA i posouzení vlivů dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny dospělo ke stejnému závěru.

Návrh MPP zároveň plně respektuje (přebírá) zúžené vymezení koridoru při přechodu vltavského údolí. Závěr hodnocení vlivů zároveň reflektuje skutečnost, že z podnětu zpracovatele SEA došlo v čl. 66 odst. 2 návrhu MPP ke zpřísnění podmínky přípustnosti umístění staveb (mj. veřejné dopravní a technické infrastruktury) v nezastavitelných přírodních lokalitách. Podrobnost posouzení je v souladu s ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona provedeno v měřítku zpracování návrhu MPP a jako takové má charakter "strategického posouzení" koncepce (SEA). Podobně jako v případě ZÚR je předmětem posouzení "koridor" s vymezením upřesněným do měřítka MPP a nikoliv vlastní stavba, pro jejíž umístění je koridor vymezen. V žádném případě proto není možné na toto posouzení klást požadavky, které náleží až (projektovému) posouzení vlivů záměru (EIA) dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Vymezení Pražského okruhu vyplývá z úkolu z nadřazené dokumentace - PÚR a ZÚR. Na základě stanoviska SEA byl po společném jednání doplněn do KLZ 961 / Vltava sever individuální regulativ pro koridor 610/-/2: "*Při umístování stavby 610/-/2 minimalizovat vliv na předmět ochrany Přírodní památky Sedlecké skály.*" Obdobný individuální regulativ byl stanoven pro koridor 610/-/3 v KLZ 904 / Bohnice-Čimice a 960 / Údolí Drahaňského potoka a 961 / Vltava sever (minimalizace vlivu na krajinotvorné prvky přírodního parku Drahaň - Troja a na předmět ochrany PP Zámky). Vztah k biocentrům a biokoridorům ÚSES je v systému regulativů MPP definován.

Námítka

ID 3011770

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 34

Vyjádření

G) nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)

VVURÚ**8) str. 334 materiálu VVURÚ**

Úsek pod Suchdolem mezi MÚK s 11/241 a MÚK Rybářka je veden v tunelové trase. Součástí Pražského okruhu je také přivaděč Rybářka vedený převážně v tunelové trase oblastí Suchdola a Sedlece mezi západním předmostím Suchdolského mostu a komunikací Kamýckou. Koryto Vltavy přechází Pražský okruh mostem. V tomto úseku je Silniční okruh kolem Prahy z hlediska vlivu na krajinu hodnocen jako záměr s potenciálně významným negativním vlivem. Důvodem tohoto hodnocení narušení kvality krajinného prostředí zaříznutého údolí Vltavy a ovlivnění kvality krajinného prostředí přírodního parku Drahaň - Troja. Vůbec není zmíněno i navýšení intenzity dopravy již v tak hustém provozu na ulici Kamýcká, Roztocká, Podbabská atd. Metropolitní plán tuto situaci ignoruje. Ignoruje i situaci, kdy u tunelového vyústění přivaděče Rybářka bude nová rozvojová lokalita Nový Sedlec a povrchová komunikace bude ovlivňovat jak původní (i nemovitost v našem spoluvlastnictví V Sedlci 213/1, Praha 6), tak i nové transformační plochy v lokalitě Sedlec. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6. Domníváme se, že došlo k porušení (vedle výše uvedeného ustanovení § 19, odst. 2 stavebního zákona) **§ 19 odst. 1 Úkolů územního plánování stavebního zákona.**

Rozhodnutí o námitce

Bereme na vědomí.

MPP respektuje a upřesňuje koridor vymezený v nadřazené dokumentaci. Přivaděč Rybářka s MÚK Rybářka a související vysoký most přes Vltavu jsou součástí koridoru vymezeného v ZÚR a MPP tento dopravní koridor upřesňuje. Podobně je určena i poloha MÚK Suchdol.

Nepředpokládá se výstavba zahluobeného přivaděče Kamýcká, protože ten nahrazuje právě přivaděč Rybářka v kratší a přívětivější trase. MPP navrhuje prověřené řešení ve formě hloubeného tunelu v místě dlouhodobé stavební uzávěry, které odpovídá i platnému územnímu plánu a jsou na něj navázány i ostatní regulativy platného plánu i navrženého MPP (například vymezení zastavitelných ploch, koridory technické infrastruktury).

Zrušení přivaděče Rybářka by bylo v přímém rozporu se ZÚR. Trasa odpovídá prověřovacím studiím a je sledovaná dlouhodobě, zároveň je v území zafixovaná (viz například stavební uzávěra pro pražský okruh na území Suchdola). Soulad se ZÚR je podrobně odůvodněn v příloze č. 2 odůvodnění. S vymezením dalšího koridoru pro přivaděč Kamýcká aktuální projekty pražského okruhu nepočítají a záměr není obsažen ve strategických dokumentech města, nebude tedy vymezen ani jako doplněk ZÚR.

Ad ovlivnění zájmů spoluvlastníka nemovitosti: Hodnocení SEA potvrzuje nadlimitní zátěž převážné části lokality 240 Sedlec nadměrným hlukem. Pro tyto případy (m.j. též ve vztahu k nemovitosti č. p. 213/1) stanovuje hodnocení SEA v kap. 11 opatření *"V rámci vymezených obytných lokalit... ... preferovat takové využití a prostorové uspořádání dílčích ploch, aby v nejvíce exponovaných plochách nebo jejich částech byly umísťovány stavby, jejichž účel využití umožňuje koexistenci se zvýšenou hlukovou zátěží (např. vybrané typy veřejné vybavenosti), přičemž tyto objekty mohou zároveň plnit ochrannou funkci pro navazující chráněnou zástavbu."* Toto opatření samozřejmě nezabývá vlastníka zmíněných komunikací zajistit ochranu okolního území před nadlimitní zátěží hlukem z dopravy v rámci opatření realizovaných jako součást stavby (např. protihlukové stěny). S ohledem na skutečnost, že od ulice Roztocké bude stávající zástavba podél ulice V Sedlci odstíněna novou zástavbou v zastavitelné transformační ploše 411/240/2426 a od ulice Kamýcká je objekt vzdálen cca 100 m a oddělen lesním porostem i výškově, lze důvodně považovat opatření určená ke snížení hlukové zátěže pod úroveň platných limitů, za proveditelná bez nepříznivých dopadů na spoluvlastníky nemovitosti V Sedlci 213/1.

Námítka

ID 3011772

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 35

Vyjádření

G) nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)

VVURÚ**9) str. 398 materiálu VVURÚ**

Projektová opatření. Domnívali jsme se, že zde právě budou reakce na veškeré problémy v celém Metropolitním územním plánu a zpětná vazba jak je pořizovatelem Metropolitního územního plánu řešeno. Jsou zde uvedeny pouze následující případy: V rámci projektového řešení dále uvedených dopravních staveb minimalizovat vliv na předměty ochrany zvláště chráněných území a na ostatní přírodní a krajinné hodnoty území dotčených jednotlivými stavbami SOKP:

610/-/2 Pražský okruh (SOKP), stavba č. 518 Ruzyně - Suchdol - PP Sedlecké skály

610/-/3 Pražský okruh (SOKP), stavba č. 519 Suchdol – Březiněves - PP Zámky, segmenty ÚSES, ostatní krajinnotvorné prvky přírodního parku Drahaň – Troja

Tím, že jak zpracovatel VVURÚ, tak pořizovatel Metropolitního územního plánu neřešil podrobně veškeré vlivy projektů na předmětné území Sedlec a Nový Sedlec, tak nepostupoval v souladu s platnou legislativou. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6. Domníváme se, že došlo k porušení (vedle výše uvedeného ustanovení **§ 19, odst. 2 stavebního zákona) § 19 odst. 1 Úkolů územního plánování stavebního zákona.**

Rozhodnutí o námitce

Bereme na vědomí.

Navrhovaná opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných závažných negativních vlivů jsou ve své podrobnosti (konkrétnosti) limitována stejně jako podrobnost celé dokumentace VVURÚ i MPP (ust. § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona) v tom smyslu, že nesmí obsahovat podrobnosti, které svým obsahem náleží regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

ÚPD, resp. MPP vymezuje plochy a koridory pro umístování staveb, nikoliv stavby samotné. Jejich umístění je předmětem navazujícího územního řízení (§ 76 a násl. stavebního zákona).

Z uvedeného plyne, že územní plán nemůže předjímat parametry konkrétních záměrů, které se stanovují až v rámci navazujících řízení. Předmětem hodnocení VVURÚ tak zůstávají především vymezené zastavitelné plochy, příp. koridory, jejich způsob využití, případně další podmínky (regulativy) stanovené ve výrokové části územního plánu. Větší konkretizace řešení územního plánu, jakož i vyhodnocení jeho vlivů je s ohledem na výše citované ustanovení stavebního zákona nepřípustné.

V návrhu MPP je stanoven individuální regulativ pro koridor 610/-/2 (viz KLZ 961): *"Při umístování stavby 610/-/2 minimalizovat vliv na předmět ochrany Přírodní památky Sedlecké skály."* Obdobný individuální regulativ je stanoven pro koridor 610/-/3 v KLZ 904 / Bohnice-Čimice a 960 / Údolí Drahaňského potoka a 961 / Vltava sever (minimalizace vlivu na krajínotvorné prvky přírodního parku Drahaň - Troja a na předmět ochrany PP Zámky) .Vztah k biocentrům a biokoridorům ÚSES je v systému regulativů MPP definován.

Námítka

ID 3011774

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 36

Vyjádření

G) nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)

VVURÚ**10) 13 Závěr Str. 445 materiálu Str. 447 materiálu VVURÚ**

1. Při uplatňování Metropolitního plánu bude postupováno s ohledem na rozvoj dopravní infrastruktury dle Plánu udržitelné mobility pro Prahu a okolí a jeho budoucími aktualizacemi.

To ale není vůbec dodrženo. Oblast Sedlec a Nový Sedlec je tohoto příkladem. Nová zástavba je naprosto pro území nepřiměřená a již dnes jsou zde dopravní zácpy V Plánu udržitelné mobility je uveden občasný výskyt stupně dopravy 4 plus (i když by měl být zde uveden trvalý výskyt v období ranní špičky a občasný při odpolední špičce), jsou uvedena přetížení a zdržení MHD. Bohužel není v tomto plánu veden stav železniční dopravy, která má přetížení v oblasti dopravních špiček a pravidelné zpoždění. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Rozhodnutí o námitce

Bereme na vědomí.

Ze strany podatele se jedná o nepochopení obsahu napadeného opatření. Ačkoliv je plán udržitelné mobility průběžně naplňován, uvedené opatření se nevztahuje k současnému stavu území. Opatření je myšleno tak, že při uplatňování MPP, tzn. při realizaci staveb v rámci vymezených ploch a koridorů v souladu s příslušnými

regulativy, které pro tyto plochy a koridory MPP stanovuje, je nutné postupovat v souladu s Plánem udržitelné mobility.

MPP pro zlepšení dopravní obsluhy dotčeného území vymezuje koridor pro výstavbu tramvajové trati Nádraží-Podbaba - Suchdol a koridor pro výstavbu pražského okruhu. Tyto stavby zcela zásadně zlepší dopravní obsluhu území. Dále se v souladu s Plánem udržitelné mobility počítá s větším využíváním příměstské železnice, což bude mít pozitivní vliv na zátěž území i obsluhu samotných transformačních a rozvojových ploch. Kapacita zástavby a její regulativy odpovídají zpracované urbanistické studii.

Námítka

ID 3011775

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 37

Vyjádření

G) nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)

VVURÚ**10) 13 Závěr Str. 445 materiálu Str. 447 materiálu VVURÚ**

2. V lokalitách s předpokládanou hlukovou expozicí přesahující hodnoty platných hygienických limitů umisťovat nové chráněné stavby přednostně mimo nadlimitně zasažená území. V rámci vymezených obytných lokalit (transformačních a rozvojových) preferovat takové využití a prostorové uspořádání dílčích ploch, aby v nejvíce exponovaných plochách nebo jejich částech byly umisťovány stavby, jejichž účel využití umožňuje koexistenci se zvýšenou hlukovou zátěží (např. vybrané typy občanské vybavenosti), přičemž tyto objekty mohou zároveň plnit ochrannou funkci pro navazující chráněnou zástavbu.

To ale není opětovně dodrženo. Metropolitní plán se totiž velice málo zabývá vlivy nové výstavby na okolí a naopak vliv okolní zátěže na novou výstavbu. Potom vzniká absurdní situace, kdy zatrubnění přivaděče Rybářka končí u pozemků z plánovanou výstavbou lokalita Nový Sedlec, namísto aby bylo ukončeno až u Vltavy a mohlo dojít k urbánnímu propojení oblasti Sedlec a Nový Sedlec bez nějaké zátěže. Příkladem ale může být i přemostění Vltavy. Nebo železniční trať u nové výstavby v oblasti Sedlec. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Rozhodnutí o námitce

Bereme na vědomí.

Vlivy hluku byly posouzeny v rámci Akustické studie (viz příloha č. 3 SEA), přičemž do výpočtů byly kromě provozu na stávající silniční a železniční síti zahrnuty všechny záměry, pro které návrh MPP vymezuje plochy nebo koridory. V případě lokality 240 / Sedlec to znamená zejména provoz na ulicích Podbabská, Roztocká a Kamýcká, na železniční trati Praha - Kralupy n. Vltavou a z navrhovaných záměrů přivaděč k Pražskému okruhu (včetně tunelu Rybářka) a tramvajovou trať 622/-/14 Nádraží Podbaba - Suchdol. Zpracovaná studie zahrnuje tedy komplexní vyhodnocení vlivů na akustickou situaci v okolí vymezených koridorů a ploch dopravní infrastruktury a dále posouzení ovlivněných obytných ploch z hlediska jejich zatížení a vlivu na obyvatele. V případě zjištěného překročení hygienických limitů hlukové zátěže dle vyhl. č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů jsou v rámci opatření pro minimalizaci těchto vlivů zvažovány možnosti ochrany chráněných staveb (§ 30 odst. 3 zákona o ochraně veřejného zdraví). Akustická studie v tomto ohledu neidentifikovala vlivy, které by nebyly řešitelné realizací protihlukových opatření, které budou součástí umísťovaných dopravních staveb, vnitřním uspořádáním zástavby a způsobem využití jednotlivých staveb v rámci vymezených zastavitelných ploch (viz druhá věta napadeného opatření), případně protihlukových opatření realizovaných jako součást budoucí chráněné zástavby.

VVURÚ hodnotí vlivy hlukové zátěže přiměřeně měřítku podrobnosti komplexně a navrhuje adekvátní opatření ke snížení zátěže v identifikovaných nadlimitně ovlivněných obytných plochách.

MPP stanovuje pro využití území v lokalitě 164 / Nový Sedlec individuální regulativ (viz KLZ 164 / Nový Sedlec, kap. 300): *"S ohledem na předpokládané nadlimitní zasažení území hlukem preferovat takové prostorové uspořádání zástavby v exponovaných částech lokality, které sníží hlukovou zátěž tzv. chráněné zástavby ve smyslu § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví."*

ad přivaděč Rybářka a přemostění Vltavy - viz vypořádání uplatněného požadavku ID 301770.

Námítka

ID 3011776

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 38

Vyjádření

G) nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)

VVURÚ**10) 13 Závěr Str. 445 materiálu Str. 447 materiálu VVURÚ**

3. V okrajových částech území hl. města koordinovat vymezování zastavitelných ploch s územními plány přilehlých obcí na území Středočeského kraje s cílem zamezení srůstání zástavby prostorově dosud oddělených sídel.

Tato podmínka je docela tragikomická. Materiál VVURÚ a Metropolitní územní plán postrádá totiž jednu zásadní věc. Reakci na výstavbu, která je a byla prováděna v okolních obcích Středočeského kraje. Reakci na dopravní zatížení, nedostatky ve veřejné vybavenosti, školství. Skutečně srůstání zástavby je tím nejmenším problémem. Problémem je zátěž, která je nutné objektivně zjistit a která pochází ze Středočeského kraje. Mělo by tedy dojít k uvážení přiměřenosti výstavby na okraji Prahy. Opět příklad Sedlec a Nový Sedlec, pokud již dnes mám dopravní zácpy, tak tuto situaci musím řešit. Pořizovatel Metropolitního územního plánu ale, po našich námitkách, řeší vše naopak. Zvýšením podlažnosti a využití území. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Rozhodnutí o námitce

Bereme na vědomí.

Územně plánovací dokumentace (ÚPD) pořizovaná pro území hlavního města nemá žádné zákonné kompetence regulovat

zástavbu na území Středočeského kraje. Obdobně ÚPD pořizovaná Středočeským krajem nebo jeho jednotlivými obcemi nemá žádné kompetence regulovat zástavbu na území hl. m. Prahy.

Dopravní zátěž spojená s dojížděnou a vyjížděnou "z" a "do" Středočeského kraje je v dopravním modelu, tzn. vstupy ze Středočeského kraje jsou zohledněny (viz textová část odůvodnění - kapitola 9, k článku 156 Vyhodnocování plánu, k Dopravnímu modelu viz str. 273 - 282 , na jehož podkladě byly zpracovány obě studie (rozptylová i akustická), zahrnuta. K řešení problémů stávající dopravní situace, na něž podatel poukazuje, jsou kompetentní jiné orgány a dokumenty, nikoliv územní plán nebo jeho pořizovatel.

ad nedostatky ve veřejné vybavenosti, školství - rozbor deficitů vybavenosti jsou uvedeny v textové části odůvodnění, v kapitole 9 k článku 144. Inicie veřejné vybavenosti je v Metropolitním plánu zajištěna tím, že veřejnou vybavenost lze umisťovat prakticky kdekoli, tzn. v privilegované míře a za předpokladu, že budou splněny další podmínky stanovené Metropolitním plánem pro konkrétní lokalitu či plochu. Tato regulace vychází vstříc požadavkům, zjištěným během přípravy Metropolitního plánu, zejména z konzultací s městskými částmi. Z důvodu dosažení co možná nejvyšší míry dostupnosti veřejné, zejména občanské vybavenosti, je vysoká míra iniciace a privilegovanosti v Metropolitním plánu přiznána veřejné vybavenosti v lokalitách a plochách s obytným využitím. Pro veřejnou vybavenost jsou také stanoveny výjimky na zastavitelnost a výškovou regulaci, jak je popsáno v příslušných částech odůvodnění. Vymezení občanské vybavenosti bylo založeno na analýze deficitů.

Námítka

ID 3011778

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 39

Vyjádření**G) nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)****VVURÚ****10) 13 Závěr Str. 445 materiálu Str. 447 materiálu VVURÚ**

4. Při řešení rozsáhlých obytných, produkčních nebo rekreačních areálů v závislosti na místních podmínkách zachovat, případně zvýšit podíl ploch zeleně stanovený návrhem MPP a zajistit propustnost území pro pěší a cyklisty.

5. V zastavitelných rozvojových a transformačních lokalitách a plochách zasahujících do území přírodních parků navrhovat prostorové parametry a architektonická řešení staveb s ohledem na měřítko a kompozici krajinného prostředí dotčené části území přírodního parku. Nesnižovat výměru ploch zeleně.

K bodům 4 a 5

Plochy NL (louky pastviny) parc. č. 41/1 v k. ú. Sedlec (část parcely) a 41/3 v k. ú. Sedlec Plochy ZMK (zeleň městská a krajinná), parc. č. 46/1 v k. ú. Sedlec a 46/3 v k. ú. Sedlec. Byly poblíž naší nemovitosti zcela zrušeny! Vše bylo zahrnuto do transformační plochy s heterogenní strukturou 411/240/2426, čímž byla umožněna jejich zastavitelnost. V oblasti označené „240/Sedlec“ jsou pouze v severní části velkého území transformační plochy 411/240/2426 o výměře 7,5 ha vymezeny parky, které mají nahrazovat stávající zelené plochy.

Údajem 123/240/1061 je pouze umožněno: v okolí 100 metrů od bodu vymežit park o minimální rozloze 2000 m² - to má nahradit snad plochu ZMK, která je poblíž o výměře 0,481 ha. Údaj 123/240/3158 Park u kaple Nejsvětější trojice - místní park, potvrzuje pouze

stávající park. Plocha PS (sady, zahrady a vinice) parc. č. 125, 133/1, 133/2 o výměře 1,207 ha zcela zanikla a byla nahrazena vesnickou strukturou. To je ale naprosto jiná funkce, která umožňuje zastavitelnost dosud nezastavěných ploch až do 49,9 %..Z prakticky nezastavitelné plochy se dělají plochy zastavitelné. Zatímco tato plocha byla velice koncepčně vhodná pro rozhraní obytné území x lesní porost.

Pokládáme za nesporné, že pořizovatel porušil ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit **pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch**. Pořizovatel se touto otázkou podrobně v k. ú. Sedlec nezabýval, účelově nahradil plochy původního územního plánu v k. ú. Sedlec označené NL (louky a pastviny), ZMK (zeleň městská a krajinná) a PS ((sady, zahrady a vinice) vesnickou strukturou, případně je zahrnul do transformační plochy. Zde je ale možná zastavitelnost. V případě transformační plochy podle příslušného regulativu, v případě vesnické struktury až do 49,9%. Nelze tedy vůbec hovořit o nezastavitelných plochách. Zde nemůže ani uspět případná argumentace o nutnosti vymezení dalších zastavitelných ploch. Přímou v k. ú. Sedlec, Suchdol a Lysolaje je vymezeno nově až nesmyslné množství ploch pro zástavbu bytů a dalších objektů a to naprosto bez ohledu na kapacitu dopravní infrastruktury. Tento přístup vede pouze k dopravním kolapsům. Z tohoto důvodu pokládáme za nesporné, že zde došlo k porušení výše uvedeného ustanovení stavebního zákona. Právě i z tohoto důvodu nemůže uspět případná argumentace demografickými statistikami a odhadovaným vývojem bytového fondu v okolí. Jako transformační plochy je vymezeno v lokalitách 240 Sedlec a 163 Nový Sedlec možná více jak 50% ze všech pozemků a to bez jakékoliv koncepce. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Rozhodnutí o námítce

Bereme na vědomí.

Vymezená zastavitelná transformační plocha 411/240/2426 má výměru cca 7,48 ha, což je cca 33,5% z celkové výměry lokality 240 / Sedlec. Zbývající část lokality tvoří stávající zástavba, zahrady a parky + místní obslužné komunikace. Zastavitelnost stavebního bloku je pro uvedenou T plochu stanovena v MPP parametricky. Obecně však platí, že s velikostí stavebního bloku hodnota koeficientu zastavění klesá. Návrh řešení a regulativy stanovené pro uvedenou T plochu odpovídají podkladům a navrhuji komplexní transformaci území adekvátní ke stávajícímu charakteru, významu a umístění lokality.

Pozn.: v dosavadním ÚP SÚ hl. m. Prahy je území dotčeno pořizovanými změnami, jejichž návrh byl zpracován na základě podkladových studií; v severní části: Z 3328 (transformace na obytné centrum), v jižní části - Z 3537 a Z 3569 (rekonverze skladovacího areálu na obytnou městskou čtvrť). Změna ÚP SÚ Z 3328 byla vydána usnesením ZHMP č. 12/4 ze dne 21. 3. 2024. Změna ÚP SÚ Z 3328 za účelem transformace území změnila v dosavadním ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezení funkčních ploch - z nerušící výroby a služeb /VN/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/ na čistě obytné /OB/, všeobecně obytné s kódem míry využití území E /OV-E/, parky, historické zahrady a hřbitovy – pevná značka /ZP/, veřejné vybavení - pevná značka /VV/. Na základě výsledků veřejného projednání bude kapacita a členění plochy 411/240/2426 řešeny dle změny ÚP SÚ Z 3328 a studie.

Ad pozemky č. parc. 125, 133/1 a 133/2, k.ú. Sedlec: uvedené pozemky jsou v návrhu MPP vymezeny v rámci zastavitelné, stabilizované, obytné lokality 240/ Sedlec se strukturou vesnickou (definice a zásady prostorového uspořádání vesnické struktury.- viz čl. 45 textové části MPP; využití zastavitelné obytné lokality - viz čl. 63 textové části MPP). MPP - viz Hlavní výkres Z02 - potvrzuje v dotčeném území stávající způsob využití, tj. zahrady, jejichž způsob využití reguluje článek 93 návrhu MPP. Odkazem na případnou změnu ÚP podatel spekulativně předjímá budoucí vývoj, přičemž ignoruje regulativy obsažené v uvedeném článku Metropolitního plánu.

Lokalita 164 / Nový Sedlec je v celém rozsahu definována jako zastavitelná, transformační, obytná lokalita s heterogenní strukturou, přičemž výměra zastavitelné transformační plochy s obytným využitím činí 19,74 ha (cca 86,5 % z celkové rozlohy lokality), což koresponduje se skutečností, že celá lokalita má v současnosti charakter brownfieldu. Zastavitelnost stavebního bloku je pro uvedenou T plochu stanovena v MPP parametricky. Maximální míra zastavitelnosti stavebního bloku je výše uvedeným článkem MPP stanovena v závislosti na jeho velikosti v intervalu 35 % až 65 % celkové výměry. Při modelovém použití míry zastavitelnosti na úrovni střední hodnoty tohoto intervalu (tzn. 50%) bude se celková zastavitelnost lokality pohybovat cca kolem 42% z celkové výměry lokality.

V případě lokality 242 / Lysolaje činí celková výměra zastavitelných ploch 11,77 ha, tj. cca 19,2 % z celkové výměry lokality.

V lokalitě 383 / Suchdol vymezuje návrh MPP cca 41,2 ha zastavitelných obytných ploch, tzn. cca 23,7 % z celkové výměry lokality. S ohledem na stanovenou strukturu 06 zahradní město s koeficientem zastavění stavebního bloku (viz článek 96) od 20% do

35% lze i při použití nejvyšší hodnoty tohoto koeficientu odhadnout podíl nových zastavěných ploch na cca 8,3% z celkové výměry lokality.

Způsob reflexe (zohlednění) uvedených podmínek č. 4 a 5 v MPP je obsažen v kap. 8 odůvodnění MPP.

Pozn.: na základě veřejného projednání, v rámci vypořádání stanoviska dotčeného orgánu (OCP) a stanoviska ústředního orgánu ve věci SEA (MŽP) bylo zpracování kapitoly 8 textové části odůvodnění MPP upraveno a doplněno. Na základě výsledků veřejného projednání, konkrétních požadavků na úpravu návrhu řešení MPP, bude návrh MPP upraven. Upravený návrh MPP bude posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA), tzn. bude zpracována dokumentace VVURÚ.

Námítka

ID 3011780

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 40

Vyjádření

G) nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)

VVURÚ**10) 13 Závěr Str. 445 materiálu Str. 447 materiálu VVURÚ**

6. V rámci navrhovaného způsobu využití zastavitelných lokalit (obytných, produkčních a rekreačních) kompenzovat zábor ZPF realizací ekostabilizačních opatření (plochy lesní i nelesní zeleně, posílení vodního režimu území) a minimálně zachovat, příp. zvýšit podíl ploch zeleně stanovený návrhem MPP. V nezastavitelných rekreačních lokalitách posilovat ekostabilizační funkce ZPF.

Opět je zajímavé se věnovat lokalitě 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec - plocha o cca 20 hektarech - část je v ZPF. Kde prosím v Metropolitním územním plánu nalezneme kompenzaci ZPF! Úkolem VVURÚ by mělo být také řešení. Pokud se zpracovatel VVURÚ seznámil s Metropolitním územním plánem, tak tuto podmínku nemohl stanovit, nikde kompenzace na odpovídající úrovni není. Vyslovil ji - a tak tedy my trváme na přesném provedení. Nechceme úpravu této podmínky! Je skutečně výborná a hl. m. Praze a obyvatelům prospěje a budou za ni vděční. Právě skutečnost, že pořizovatel Metropolitního územního plánu ji ignoroval, nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Rozhodnutí o námitce

Bereme na vědomí.

Zpracovatel SEA nerozporuje celkový rozsah ZPF, zejména v lokalitě 240 / Sedlec. Nicméně odhad záboru ZPF jako důsledek vymezení zastavitelných ploch vykazuje zcela rozdílné hodnoty, zejména z důvodu současného charakteru dotčených ploch. V lokalitě 164 / Nový Sedlec byl celkový zábor ZPF odhadnut cca na 2,49 ha, což je především dáno skutečností, že převážná většina lokality má charakter brownfieldu. S ohledem na současný stav lokality byl tento vliv zcela oprávněně vyhodnocen jako málo významný.

V lokalitě 240 / Sedlec byl celkový zábor ZPF (stejným způsobem jako výše) odhadnut na 0,661 ha, což lze logicky doložit tím, že naprostá většina parcel zahrnutých do zastavitelné transformační plochy 411/240/2426 je z hlediska druhu pozemku evidována jako "ostatní plochy" (tzn. dle evidence KN se nejedná o pozemky ZPF). Významnost tohoto vlivu v rámci dané lokality byl proto vyhodnocen jako málo významný až zanedbatelný.

Na základě těchto skutečností je možné konstatovat, že zájmy podatele budou úbytkem ZPF v lokalitách 164/ Nový Sedlec a 240/ Sedlec ovlivněny naprosto zanedbatelným způsobem. Hodnocení SEA vztahuje tuto podmínku především k plošně rozsáhlým záborům v rámci zastavitelných ploch pro bydlení a komerční vybavenost v okrajových částech území hl. m. Prahy.

Způsob reflexe (zohlednění) uvedené podmínky č. 6 v MPP je obsažen v kap. 8 odůvodnění MPP.

Námítka

ID 3011781

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 41

Vyjádření

G) nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)

VVURÚ**10) 13 Závěr Str. 445 materiálu Str. 447 materiálu VVURÚ**

12. Zlepšovat mikroklimatické podmínky města prostřednictvím víceúčelově pojaté zelené infrastruktury, zejména při řešení transformace, resp. rozvoje lokalit oblastech se špatnou nebo zhoršenou bonitou klimatu.

Opět příklad Sedlce a Nového Sedlce. Postačí se podívat do ortofotomapy a porovnat ji s Metropolitním územním plánem. My ani netrváme na zlepšení, nám by stačovalo udržení mikroklimatických podmínek. To ale nesporně nedosáhneme navrženou novou zástavbou, která ani nerespektuje charakter území a od posledního veřejného projednání (2018) se zvýšily limity využití území a podlažnost. Pro informaci uvádíme, že návrhy společnosti FINEP, a.s. pro zástavbu v oblasti Sedlec moc zeleně skutečně nepřinesly. VVURÚ by určitě se měla také věnovat dodržení Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, která byla schválena usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1723 ze dne 18. 7. 2017. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Rozhodnutí o námitce

Bereme na vědomí.

Příspěvek ploch, určených návrhem MPP k zastavění v obou podatelem zmiňovaných lokalitách, ke kvalitě mikroklimatických

podmínek je při jejich stávajícím způsobu využití (brownfield's) více než sporný. Stávající plochy zahrad a parků v lokalitě 240 Sedlec návrh MPP potvrzuje.

Zpracovatel VVURÚ, projektant resp. pořizovatel MPP mají pouze omezené kompetence vymáhat dodržování Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu. Tyto kompetence náleží jiným útvarům MHMP. MPP v souladu se svými kompetencemi (§ 43 stavebního zákona ve spojení s §§ 18 a 19 stavebního zákona) především vytváří územní podmínky pro realizaci uvedené strategie. Využití či naplnění těchto předpokladů závisí na konkrétním projektovém řešení jednotlivých rozvojových a transformačních ploch a dopravních staveb ve vymezených koridorech.

Způsob reflexe (zohlednění) uvedené podmínky č. 12 v MPP je obsažen v kap. 8 odůvodnění MPP. Pozn.: na základě veřejného projednání, v rámci vypořádání stanoviska dotčeného orgánu (OCP) a stanoviska ústředního orgánu ve věci SEA (MŽP) bylo zpracování kapitoly 8 textové části odůvodnění MPP upraveno a doplněno.

Námítka

ID 3011782

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 42

Vyjádření

G) nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)

VVURÚ**10) 13 Závěr Str. 445 materiálu Str. 447 materiálu VVURÚ**

27. Pro sledování složkových a kumulativních vlivů uplatňování návrhu Metropolitního plánu na životní prostředí budou přednostně použity indikátory definované v kapitole 10. tohoto vyhodnocení VVURÚ.

Zde je zásadní pochybení. Metodické doporučení pro vyhodnocení vlivů PÚR ČR a ZÚR na životní prostředí (Věstník MŽP 02/2015) navrhuje pro monitoring kumulativních a synergických vlivů, kromě environmentálních indikátorů, průběžné vyhodnocování indikátorů zaměřených na sledování územních podmínek pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel v území (např. změna počtu dokončených bytů, změna počtu obyvatel migrací, změny v rozsahu silniční sítě atp.). Zpracovatel VVURÚ zvolil bohužel odlišný přístup. Základním výchozím principem je úvaha, že kumulativní⁴¹, resp. „synergický“ charakter je pouze typologické označení specifického vlivu, který vzniká v důsledku společného působení jednotlivých složkových vlivů. Návrh ukazatelů je proto koncipován jako sada vybraných složkových indikátorů. Tento přístup ale vše uvádí do roviny, kdy na zjištěné vlivy nelze reagovat. Požadujeme důsledné zpracování vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů Metropolitního plánu ve smyslu judikatury Nejvyššího správního soudu (1 Ao 7/2011 -541).

Opět se zde nabízí jako příklad oblast Sedlce a Nového Sedlce. Jak je reagováno na budoucí kumulativní hluk z automobilové dopravy (Rybářka, přemostění Vltavy), železniční dopravy, letového provozu,

jak je reagováno na soudržnost obyvatel - vedle stále příměstské, vesnické zástavby sídliště, které má nepřiměřenou podlažnost a míru využití území a to vše na cca 35 hektarech, vliv překotné výstavby ve Středočeském kraji a můžeme pokračovat. Navržený model je zcela zjednodušující a prakticky nic vypovídající a tím i nepoužitelný na opatření a zásahy do Metropolitního územního plánu. Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1. Praha 6.

Rozhodnutí o námitce

Bereme na vědomí.

Důvody pro aplikaci popsaného postupu jsou v textu uvedené kapitoly srozumitelně vysvětleny a zpracovatel SEA na správnosti tohoto postupu, resp. kritizované úvahy trvá. Úkolem zpracovatele SEA bylo stanovit indikátory pro sledování kumulativních a synergických vlivů (dále jen "K+S vlivy") pro území se zvýšenou pravděpodobností jejich výskytu, vymezená postupem popsaným v kapitole "Metodika posouzení vlivů MPP na životní prostředí" s doplněním v úvodu kap. 6.2.3 "Oblasti možného vzniku kumulativních a synergických vlivů". Podstatné je, že takto vymezené "oblasti" se nekryjí (nemohou být) s žádnou územní jednotkou, pro kterou jsou údaje pro indikátory hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel v území zjišťovány.

Není zřejmé, z čeho námitkující dovozuje, že na zjištěné vlivy nelze reagovat. Provozba na standardní postupy pořizovatele v rámci územně plánovací činnosti (ÚAP, zpráva o uplatňování ÚP za minulé období) je v úvodní části kapitoly 10 podrobně vysvětlena. Indikátory pro sledování hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel v území jsou detailně popsány v ÚAP hl. m. Prahy 2020, přičemž periodicitu jejich vyhodnocování upravuje § 28 stavebního zákona. Řešení takto zjištěných problémů v rámci pořízení změny územního plánu nebo v rámci nového ÚP vyplývá z § 9 písm. b) vyhl. č. 500/2006 Sb. v platném znění, resp. od 1.7.2024 z § 107 odst. 2 písm. b) "nového stavebního zákona" (zák. č. 283/2001 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů). Dále je třeba zdůraznit, že údaje k těmto ukazatelům nejsou získávány v podrobnosti jednotlivých ploch nebo lokalit vymezených územním plánem. V největší podrobnosti podrobnosti tzv. "základních sídelních jednotek" jsou zjišťovány pouze 1x za 10 let v rámci celostátního sčítání lidu, bytů a domů (SLBD). Vzhledem k této nekompatibilitě v podrobnosti a v aktualizaci zdrojových údajů nejsou tyto indikátory v kapitole 10 hodnocení SEA uvedeny, což však nikterak neomezuje jejich využití pro potřeby vyhodnocování vlivů uplatňování MPP.

Odmítáme jako nepodložené tvrzení, že vyhodnocení K+S vlivů provedené v rámci SEA návrhu MPP pro veřejné projednání nerespektuje požadavky, stanovené citovaným judikátem Nejvyššího správního soudu. Minimální obsahový standard stanovený v odst. [72] tohoto rozsudku je v rámci hodnocení SEA plně respektován, konkrétně:

- popis vhodné metodologie (viz kap. "Metodika" + kap. 6.2.3)
- zjištění a popis stavu složek životního prostředí, které by mohly být negativně ovlivněny (viz kap. 3 až 5),
- identifikace a popis možných kumulativních a synergických vlivů a jejich posouzení z hlediska dopadů na složky životního prostředí (viz kap. 6.2 + příloha č. 7 + výkres A.VI),
- opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci vlivů (příloha č. 7 + kap. 8 a 11),
- stanovení pravidel pro monitorování kumulativních a synergických vlivů (kap. 10).

ad uvedené příklady: V souladu s požadavkem odst. [75] rozsudku SEA zkoumá možné vlivy jednotlivých záměrů v území, ve kterých se již nacházejí realizované záměry, jejichž společné působení s navrhovaným záměrem by mohlo mít kumulativní nebo synergický efekt. K tomuto účelu vymezuje tzv. "oblasti možného vzniku kumulativních a synergických vlivů" označených písm. "B" až "F" (viz kap. 6.2.3).

Významné vlivy v prostoru lokalit 164 / Nový Sedlec a 240 / Sedlec společně s vymezenými oblastmi možného vzniku K+S vlivů jsou patrné z výkresu A.VI, konkrétně:

- Koridor ulice Kamýcká je v celém úseku od odbočení z ul. Roztocká po Suchdol vymezený jako prostor významně ovlivněný hlukem. Zde je nutné upozornit, že vlivy hluku ze silniční, kolejové a letecké dopravy není možné hodnotit společně z hlediska hlukové zátěže ani z hlediska zdravotních rizik vzhledem k jejich rozdílným fyzikálním charakteristikám.
- Tunelový úsek "Rybářka" je společně s navazujícím koridorem Pražského okruhu vymezen jako oblast významných vlivů na vodu (zde zejména režim a jakost podzemních vod).
- Větší část lokalit 164 a 240, společně s částí lokalit 382 / Žebrák a 652 / Akademie věd II. je zahrnuta do oblasti zvýšené koncentrace navrhovaných aktivit A4. Do nezastavitelné přírodní lokality 961 /

Vltava-sever zasahuje cca v rozsahu 18,55 ha, tj. 6,55 % výměry této nezastavitelné lokality (viz tab. 46).

- Zároveň se tato oblast okrajově překrývá s rozsáhlou oblastí koncentrace environmentálních hodnot B1. Rozsah překryvu s lokalitou 160 / Nový Sedlec byl odhadnut na 0,60 ha, tj. 2,54 % výměry této zastavitelné lokality (viz tab. 46).

Jak již bylo uvedeno výše, rozmezí podlažnosti nové zástavby v zastavitelné transformační ploše s obytným využitím - 411/240/2426, resp. v jejích částech přilehajících ke stávající zástavbě ulice V Sedlci je stanoveno rozmezí podlažnosti 3 (1-3 RNP). Pouze v jižním okraji plochy při ul. Kamýcká je navrženo rozmezí podlažnosti 4 (2 - 4 RNP). V lokalitě 164 / Nový Sedlec, která je prostorově oddělena od veškeré stávající zástavby, je logicky navržený rozsah max. podlažnosti vyšší, a to rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP) v centrální a sv. části lokality, 4 (2-4 RNP) v severní a jižní části, resp. 3 (1-3 RNP) na jižním okraji lokality přilehající k PP Podbabské skály.

Tvrzení podatele o nepřiměřené podlažnosti ve vztahu ke stávající zástavbě je proto nutné odmítnout. Možné dopady na sociální soudržnost obyvatele je velmi obtížné předvídat, neboť tyto aspekty je možné nástroji územního plánování ovlivnit pouze zcela okrajově. ÚPD nemá k dispozici žádné nástroje, jak ovlivnit sociální, národnostní, příp. vzdělanostní skladbu budoucích obyvatel ve vymezených zastavitelných plochách. Vysvětlení o nemožnosti, resp. nepřípustnosti regulace zástavby mimo území hlavního města (tzn. na území Středočeského kraje) viz vypořádání výše (ID 3011776).

Způsob reflexe (zohlednění) uvedené podmínky č. 27 v Metropolitním plánu je obsažen v kap. 8 odůvodnění Metropolitního plánu a dále v kapitole 6 - 6.3.

Námítka

ID 3011786

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 43

Vyjádření

G) nerespektování dílčích zjištění a závěrů dokumentaci vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „VVURÚ“)

VVURÚ**10) 13 Závěr Str. 445 materiálu Str. 447 materiálu VVURÚ**

19. V rámci projektového řešení dále uvedených dopravních staveb bude minimalizován vliv na předměty ochrany zvláště chráněných území a na ostatní přírodní a krajinné hodnoty území dotčených těmito dopravními stavbami:

b) hlukem a emisemi z dopravy

Z jakého důvodu není řešeno například zatrubnění přemostění Vltavy, zatrubnění přivaděče Rybářka a části ulice Kamýcká až k Vltavě, kdy občané Sedlce a Nového Sedlce budou zatíženi hlukem z těchto nových dopravních staveb? Tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Nerespektováním dílčích zjištění a závěrů materiálu VVURÚ, došlo podle našeho názoru opět k **porušení zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a to konkrétně § 18 Cíle územního plánování odst. 1.**

(1) Cílem územního plánování je vyvážet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Rovněž došlo k porušení i § 19 Úkolů územního plánování stavebního zákona.

Jako zásadní pokládáme, že v mnoha případech vůbec nenalézáme jakoukoli reakci pořizovatele Metropolitního územního plánu na zjištění a závěry VVURÚ. Zde nepřipomínáme kvalitu materiálu VVURÚ. Zde připomínáme, že nejsou respektována pořizovatelem Metropolitního územního plánu zjištění a závěry VVURÚ a pořizovatel Metropolitního územního plánu měl zákonnou povinnost se všemi skutečnostmi zabývat, i když v materiálu VVURÚ nebyly uvedeny. Nemůže se tedy odkázat na nedostatečně zpracovaný materiál VVURÚ. tato skutečnost nepříznivě ovlivní nesporně i mne, spoluvlastníka nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6.

Rozhodnutí o námitce

Bereme na vědomí.

Na straně námitkujícího jde o nepochopení citovaného opatření z hlediska kompetencí a míry podrobnosti jednotlivých nástrojů územního plánování. Úkolem územně plánovací dokumentace je vymezení zastavitelných ploch a koridorů, stanovení způsobu jejich využití včetně podmínek (regulativů) podmiňujících navržený způsob využití. Vlastní umísťování staveb je v kompetenci navazujících nástrojů územního plánování. Druhá věta odst. 3 § 43 stavebního zákona zároveň limituje obsah územního plánu a VVURÚ v tom smyslu, že nesmějí obsahovat podrobnosti, které svým obsahem náležejí územnímu rozhodnutí. Toto ustanovení je pro návrh MPP i dokumentaci VVURÚ závazné. Hodnocení SEA proto využívá ust. § 43 odst. 5 stavebního zákona o závaznosti řešení územního plánu pro vydávání územních rozhodnutí a formuluje tuto podmínku v podrobnosti odpovídající MPP jako závaznou pro navazující řízení. MPP tuto podmínku převzal do závazné části Krycích listů nezastavitelných přírodních lokalit dotčených uvedenými dopravními stavbami, tj. KLZ: 956 / Říčanka u Dubče, 961 / Vltava-sever, 903 / Drahaň - Dolní Chabry, 904 / Bohnice - Čimice, 960 / Údolí Drahanského potoka a 968 Vltava-jih.

ad "zatrubnění ": Jakékoliv zakrytí mostní konstrukce v úseku Pražského okruhu přes údolí Vltavy považuje zpracovatel SEA za bezdůvodné a nevhodné. Bezdůvodné proto, že se v bezprostřední

blízkosti se nenachází žádný obytná či jiná tzv. chráněná zástavba ve smyslu § 30 odst. 3 zákona o ochraně veřejného zdraví; nevhodné z důvodu významně negativního ovlivnění krajinných hodnot dotčeného úseku údolí Vltavy.

ad přivaděč Rybářka - zatunelování až k Vltavě: viz vypořádání výše ID 3011770.

Hodnocení SEA potvrzuje nadlimitní zátěž převážné části lokality 240 / Sedlec nadměrným hlukem. Pro tyto případy (m.j. též ve vztahu k nemovitosti námítkujícího) stanovuje hodnocení SEA v kap. 11 opatření *"V rámci vymezených obytných lokalit... .. preferovat takové využití a prostorové uspořádání dílčích ploch, aby v nejvíce exponovaných plochách nebo jejich částech byly umístovány stavby, jejichž účel využití umožňuje koexistenci se zvýšenou hlukovou zátěží (např. vybrané typy veřejné vybavenosti), přičemž tyto objekty mohou zároveň plnit ochrannou funkci pro navazující chráněnou zástavbu."* Toto opatření samozřejmě nezbavuje vlastníka zmíněných komunikací zajistit ochranu okolního území před nadlimitní zátěží hlukem z dopravy v rámci opatření realizovaných jako součást stavby (např. protihlukové stěny). S ohledem na skutečnost, že od ulice Roztocké bude stávající zástavba podél ulice V Sedlci odstíněna novou zástavbou v zastavitelné transformační ploše 411/240/2426 a od ulice Kamýcká je objekt vzdálen cca 100 m a oddělen lesním porostem a i výškově, lze důvodně považovat opatření určená ke snížení hlukové zátěže pod úroveň platných limitů, za proveditelná, bez nepříznivých dopadů na spoluvlastníky uvedené nemovitosti.

Informace o tom jakým způsobem a v jakém rozsahu byly zohledněny požadavky a podmínky stanoviska dle § 50 odst. 5 stavebního zákona ("stanovisko SEA") jsou obsahem kapitoly 8 textové části odůvodnění návrhu MPP. Zpráva o VVURÚ obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků SEA je uvedena v kap. 6 textové části odůvodnění MPP. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly - je uvedeno v kap. 8 textové části odůvodnění MPP.

Pozn.: na základě veřejného projednání, v rámci vypořádání stanoviska dotčeného orgánu (OCP) a stanoviska ústředního orgánu ve věci SEA (MŽP) bylo zpracování kapitoly 6 a 8 textové části odůvodnění MPP upraveno a doplněno.

Námítka

ID 3011788

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 44

Vyjádření**H) Nerespektování Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy
v platném znění (úplné znění 2021)**

https://uzr.praha.eu/uzplan/Uzemni_j>lan_HMP/ZUR/uplne_zneni/2021-11-22_uplne_zneni_po_Aktualizaci_7-Textova_cast.pdf

Tyto Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy jsou stále platné! Pořizovatel Metropolitního územního plánu se musí tímto dokumentem řídit. Nelze se domnívat, že pokud zahájím projednávání změny, tak se ihned změnou mohu řídit. Celý proces by pak byl zmatečný.

Metropolitní územní plán nerespektuje velké množství zásad, které vychází ze Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy v platném znění (úplné znění 2021) (dále jen „Platné ZÚR“).

Konkrétně :

1. Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy mají údajně vycházet z následujících priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území pomocí nástrojů územního plánování. Následující priority nejsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec vůbec, nebo částečně naplněny a respektovány:

Priorita 2) Respektovat a rozvíjet kulturní a historické hodnoty a rozmanité přírodní podmínky na území hl. m. Prahy.

Priorita 3) Vytvořit podmínky pro vyvážený rozvoj území návrhem odpovídajícího funkčního i prostorového uspořádání ve všech historicky vzniklých pásmech města.

Priorita 10) Zvyšovat podíl zeleně a spojovat ji do uceleného systému.

Priorita 11) Vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů a přispět k vyřešení střetů zájmů mezi ochranou životního prostředí a ekonomickým a stavebním rozvojem hlavního města.

Oblast Sedlec a Nový Sedlec, v okolí našeho domu V Sedlci 213/1, Praha 6 má dnes vesnický, příměstský charakter. Jedná se o lokalitu s malým množstvím obyvatel, kteří respektují krajinný ráz a historické hodnoty starého vesnického osídlení - kapličku, statek. Osídlení je řídké. Jedná se o obec s bohatou historií. Pokládáme za nesporné, že výstavba v okolí našeho domu výše uvedené priority, vzhledem ke své masivnosti nemůže respektovat. **Řešení zachování krajinného pohledu na skály.** Právě harmonické propojení různých charakterů, typů a podob městské krajiny doplněné morfologií terénu s kaňonem Vltavy, vytváří jedinečné genius-loci našeho města. Aby bylo možné jedinečnost chránit, musí být poznána a pojmenována. Metropolitní územní plán však toto nezohledňuje a vazby nepopisuje.

Skály jsou sice krajinným rozhraním, ale nic to pro regulaci v rámci navrženého územního plánu neznamena. O tom, jak působí, rozhoduje i kontext okolí, které také zajišťuje reálnou prostupnost. Krajinnou hodnotu zásadně ovlivní to, co se bude stavět pod a nad skálou a samotná skála není ani přístupná, ani moc prostupná. Koncepcí musí být hledání reálných vazeb a propojení napříč celým městem a to chránit jako koncepční prioritu města a ne jen na jeho obvodu. **Je zde nutné řešit i částečnou nezastavitelnost území a snížení podlažnosti z důvodu zachování krajinného rázu a přírodní dominanty. Ideální je zde koncepce zahradního města.**

Navíc nová výstavba nepřináší žádnou prakticky žádnou zeleň. Noví obyvatelé pouze zatíží stávající les, přírodu, zelené plochy. Nová výstavba v rámci zmíněných priorit znamená pouze zátěž. Určitě by byl zajímavý výpočet m² zeleně na současného obyvatele a obdobný výpočet se započtením nárůstu obyvatel. Navýšení podílu zeleně není vůbec respektováno. Navíc zastavitelné území je vymezováno v rozporu s platnými ustanoveními stavebního zákona a dalších obecně závazných předpisů (viz. výše). Nelze ale při realizaci developerských projektů myslet pouze na co největší limit využití území a tím omezovat stávající občany, tedy i mne, spoluvlastníka domu V Sedlci 213/1, Praha 6. Nikdo ale nechce, aby se nestavělo, ale výstavba musí být realizována s rozmyslem a při respektování legislativy, závazných metodik a i těchto Platných ZÚR. Právě nerespektování legislativy a pravidel vede k prodlužování povolenacích procesů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011790

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 45

Vyjádření**H) Nerespektování Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy
v platném znění (úplné znění 2021)**

Rovněž Metropolitní územní plán nesplňuje obecné zásady územního rozvoje hl. m. Prahy

2.1.1 Praha - hlavní město České republiky**a) podporovat rozvoj Prahy jako tvořivého, vlídného
a obohacujícího města, využívat a rozvíjet jeho tradice, hodnoty
a potenciál, zajistit dobrou kvalitu života jeho obyvatel.**

Pokládám za nesporné, že k dobré kvalitě života u mé osoby (ale i všech stávajících obyvatel) určitě nepřispěje nová výstavba o několika tisíc nových obyvatel v zástavbě bez odpovídající infrastruktury, zeleně, která povede k rozšíření dopravního kolapsu. Požadovali jsme přiměřenou zástavbu, realizaci komplexní dopravní studie. Marně.

**d) podporovat rozvoj Prahy jako města pro bydlení, práci
a odpočinek.**

Vybudování nekoncepčních „ubytoven“, které logicky vzniknou při neodpovídajícímu limitu využití území v oblastech Sedlec a Nový Sedlec, v oblastech které sloužily jako odpočinkové a relaxační zóny pro celou přilehlou velkou oblast Suchdola a Prahy 6 tato zásada určitě nenaplní. Lokalita navíc nebude ani vhodná k bydlení. Dojde k zhoršení podmínek pro mne a i ostatní obyvatele Sedlce a Suchdola. Jako spoluvlastník a obyvatel nemovitosti V Sedlci 213/1, Praha 6 se domnívám, že z pohledu Metropolitní územní plán veškeré tyto obecné zásady v oblasti Sedlec a Nový Sedlec ignoruje.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie celé spádové oblasti. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy týkající se posuzovaného území (Z 3328, Z 3537, Z 3569 a Z 3827).

Míra využití území (zastavěnosti) transformační plochy 411/240/2426 i podlažnost lokality 240 / Sedlec byly odvozeny od již existujících zástavby a v rámci kontinuity také od pořizovaných změn ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3328, Z 3537 a Z 3569, kde byla stanovena míra využití „E“. Vymezení míry využití území a podlažnosti v transformační ploše 411/164/2008 pak odpovídá mírám dílčích ploch vymezených v dané oblasti prostřednictvím Změny ÚP SÚ Z 3827. Míra využití území bude pro danou transformační plochu upravena tak, aby výsledná míra využití navrhovaná ve Změně ÚP SÚ Z 3827 byla podmíněna uzavřením plánovací smlouvy.

V průběhu rozhodování o požadavku podatele byla Změna ÚP SÚ Z 3328 projednána s dotčenými orgány, schválena zastupitelstvem a nabyla účinnosti. Pořizovatel dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených touto změnou je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití převzal z ÚP SÚ hl. m. Prahy, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do

územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků." (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Obdobně tak postupoval pořizovatel i při přejímání pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3537, Z 3569 a Z 3827. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z již schváleného zadání změn ÚP SÚ hl. m. Prahy, a to ve fázi, kdy Změna ÚP SÚ Z 3537 byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

Obdobně pořizovatel postupoval také v případě vymezování veřejné zeleně, neboť i jejich zastoupení bylo odvozeno od pořizovaných změn ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3328, Z 3537, Z 3569 a Z 3827. Plochy zeleně, na které odkazuje v jiných částech své argumentace podatel, nesloužily a neslouží rekreaci osob, neboť jsou veřejně nepřístupné (součástí oplocených dosluhujících výrobních areálů). K rekreaci v krajině je podateli i dalším stávajícím a budoucím obyvatelům lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec k dispozici území lokality 961 / Vltava sever, která je vymezena jako krajinné rozhraní (čl. 109 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP).

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ hl. m. Prahy v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převezetím do návrhu MPP souhlasila.

Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec jsou tedy řešeny komplexně a v souladu s principem kontinuity využití území.

V lokalitách je plánována dostatečná veřejná vybavenost. V lokalitě 240 / Sedlec je navrhována veřejná vybavenost bodem, která zůstane zachována a má sloužit pro vybudování MŠ. V lokalitě 164 / Nový Sedlec budou vzhledem k jejímu rozvojovému potenciálu vymezeny body veřejné vybavenosti (čl. 147 návrhu textové části výroku MPP), a to se způsobem využití občanská vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP). Konkrétně i v těchto plochách jsou zamýšleny stavby pro vzdělávání a výchovu (ZŠ a MŠ).

Dále budou důsledku koncepčních změn návrhu MPP ve vztahu k právní kontinuitě, úpravy metodiky MVÚ a zapracování finální podoby Urbanistické studie Nový Sedlec v rámci lokality 164 / Nový Sedlec vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak bodem, tak i plošně. Nové plochy a body veřejné vybavenosti budou vymezeny jak pro občanskou vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b)

návrhu textové části výroku MPP), tak i pro rekreaci. Bude zachována plocha 800/164/2052, avšak její využití bude změněno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c) návrhu textové části výroku MPP). Dále bude vymezen individuální regulativ v podobě městského parku bodem. Z těchto doplnění tudíž jasně vyplývá záměr na rozvoji lokality Nový Sedlec jako koncepční plnohodnotné čtvrti, která nevede k nežádoucí suburbanizaci území.

Dopravní řešení obou lokalit vychází z dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec. Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec a jejich dopravní napojení je tak řešeno komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přílehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží.“

Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká a Podbabská (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu. Jako základní ulevění automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě, kterou MPP prostřednictvím koridoru 910-622/-/14 vymezuje.

Doprava je v návaznosti na vymezení transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008 řešena dostatečně a koncepčně.

Metropolitní plán je koncepčním nástrojem územního plánování a jeho prostřednictvím nejsou umísťovány do lokalit 240 / Sedlec ani

164 / Nový Sedlec „ubytovny“. Podoba umisťovaných záměrů bude předmětem následujících povolovacích řízení.

Námítka

ID 3011791

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 46

Vyjádření**H) Nerespektování Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy
v platném znění (úplné znění 2021)**

Rovněž Metropolitní územní plán nesplňuje obecné zásady územního rozvoje hl. m. Prahy

2.1.2 Praha - přirozené centrum Pražského regionu

a) působit v součinnosti se Středočeským krajem proti nevyváženému rozvoji v příměstské oblasti hl. m. Prahy,

b) vymezit funkce, jejichž umístění v rámci regionu by bylo žádoucí a oboustranně přínosné, cíleně podporovat jejich lokalizaci i mimo hl. m. Prahu, především s ohledem na limity rozvoje hl. m. Prahy a dopravní vazby,

c) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a zkvalitnění systému integrované příměstské veřejné dopravy s kolejovou dopravou jako páteřním prvkem, s kvalitními přestupními vazbami a systémem záchytných parkovišť.

V Metropolitním územním plánu je vše ignorováno. Již dlouhodobě se snažíme o to aby Hl. m. Praha zohlednilo výstavbu ve Středočeském kraji při návrhu Metropolitního územního plánu. Byly vydány již 2 petice, <https://sedlec6.webnode.cz/>. Metropolitní územní plán vůbec nezohledňuje, že v okolních městech a obcích proběhla masivní zástavba. Že nás, jako obyvatele a spoluvlastníky domu V Sedlci 213/1, Praha 6 zatěžují dopravní kolapsy ulice Kamýcká a Roztocká a návazných komunikací. Přesto je v oblastech Sedlec a Nový Sedlec naplánovaná nepřiměřená další zástavba. Nelze skutečně pochopit logiku pořizovatelů Metropolitního územního plánu. Jednání s okolními městy a obci a zástupci Středočeského kraje jsem musel iniciovat já osobně. Výsledky, které byly dohodnuty stejně pořizovatelé Metropolitního územního plánu ignorují - výstavbu

navrhnout podle komplexní dopravní studie, a bez jakýchkoliv odůvodnění navyšují stále limity využití území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Koordinace rozvoje území hl. m. Prahy se Středočeským krajem aktivně probíhá, a to koncepčně mimo jiné respektováním a vymezením koridorů dopravní infrastruktury republikového a nadregionálního významu převzatých z PÚR a ZÚR.

V průběhu vypořádání předložené argumentace podatele byla vyhotovena Územní studie Pražského metropolitního regionu 1 z 10/2024. Návrh MPP do opakovaného veřejného projednání bude upraven tak, aby tuto koordinační studii respektoval a vycházel z ní. V rámci územní studie byly analyzovány jednotlivé systémy infrastruktur včetně zelené infrastruktury a byla navržena opatření pro posílení těchto systémů. Součástí studie bylo vymezení hierarchie sídelní struktury, kterou MPP respektuje. Pro udržitelný rozvoj regionu je důležitý nejen rozvoj centra Prahy, ale i rozvoj dalších významných center regionu – samostatně fungujících měst v dobré dostupnosti. Rozvoj Kladna, Kralup nad Vltavou, Neratovic, Brandýsa nad Labem, Lysé nad Labem, Říčany a Berouna umožní do uspořádání regionu promítnout stejné principy, které jsou zakotvené v základní koncepci MPP.

Konkrétně vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec vychází z Urbanistické studie Nový Sedlec z 12/2021, jejíž součástí byla také komplexní dopravní studie celé spádové oblasti. Rada hl. m. Prahy schválila první návrh Urbanistické studie Nový Sedlec usnesením č. 1497 ze dne 13. 6. 2022, kde bylo mimo jiné Radou hl. m. Prahy konstatováno, že „považuje důležitost území a jeho komplexní řešení včetně širšího území za prioritu“. I v důvodové zprávě předloženého návrhu Urbanistické studie Nový Sedlec je uvedeno: „Tato studie byla zpracována na podnět HMP a bude sloužit s úmyslem dosáhnout dohody všech aktérů o způsobu využití území, urychlit proces plánování a koordinace jak tramvajové trati, tak výstavby a s ní související veřejné vybavenosti.“

Urbanistická studie Nový Sedlec a další studie (zejména „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec –

sever" z 09/2018) byly taktéž podkladem pro pořizované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy týkající se posuzovaného území (Z 3328, Z 3537, Z 3569 a Z 3827).

Na analytickou a dopravní část Urbanistické studie Nový Sedlec navázalo projednání s veřejností, a to prostřednictvím online ankety a participačních aktivit v místě. Tyto činnosti proběhly až v říjnu 2023, tj. po konání veřejného projednání a podání námitek a připomínek veřejnosti a vlastníků dotčených nemovitostí. V důsledku poznatků získaných při participaci veřejnosti a vypracování Závěrečné zprávy z participace v říjnu 2023 byly některé regulativy ploch 240 / Sedlec a zejména 164 / Nový Sedlec zpřesněny (např. výše zmiňované doplnění lokality 164 / Nový Sedlec o body a plochy veřejné vybavenosti a městských parků). Výchozí posouzení stavu obsažené v její analytické části a dopravní studie zůstalo nezměněno. Z toho důvodu se podstatným způsobem (nad rámec koncepčních úprav návrhu MPP zejména ve vztahu k rozčlenění území a výpočtu míry využití území a které prostupují celý návrh MPP) vymezení lokalit v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání nezmění.

Pořizovatel tudíž shrnuje, že způsob využití území lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec včetně jejich individuálních regulativů v podobě doplněných dílčích ploch a bodů veřejné vybavenosti, městských parků a náměstí je v souladu s bodem (40) PÚR a požadavky na koordinaci rozvoje území hl. m. Prahy se Středočeským krajem.

Dopravní řešení obou lokalit vychází z dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec. Lokality 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec a jejich dopravní napojení je tak řešeno komplexně, kdy je v rámci lokality 164 / Nový Sedlec navržena nová stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/14 Tramvajová trať Nádraží Podbaba – Suchdol. V kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP (k čl. 123 textové části výroku návrhu MPP) je uvedeno, že primární úlohou prodloužení tratě na Suchdol je zlepšení úrovně dopravní obsluhy oblasti Suchdola, zejména stále se rozvíjejícího areálu Zemědělské univerzity. Navrhovaná trať na Suchdol řeší obsluhu veřejnou dopravou nových rozvojových území v Novém Sedlci a severovýchodně od Kamýcké na Výhledech a je koordinována s Urbanistickou studií Nový Sedlec. Dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, neodhalila zásadní zvýšení automobilové dopravní zátěže na ulici Kamýcká, a to jak ve variantě bez vybudování Pražského okruhu v úseku Ruzyně – Suchdol a Suchdol – Březiněves, tak i s jeho dostavbou. Konkrétně je v bodě 3.9.1 Dopravní studie k Urbanistické studii Nový Sedlec – Návrhová část uvedeno, že „z provedených posouzení je celkově zřejmé, že přilehlý úsek ul. Kamýcká a na něm umístěné křižovatky budou disponovat jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém výhledu dostatečnou kapacitou pro převedení očekávaných zátěží."

Bližší řešení dopravních kolon na ulici Kamýcká a následně Roztocká a Podbabská (např. rozšíření do 4 jízdních pruhů) je mimo podrobnost územního plánu. Je však možné doplnit, že v lokalitě 164 / Nový Sedlec má být podle dopravní studie, která je součástí Urbanistické studie Nový Sedlec, nová zástavba řešena prostřednictvím 4 samostatných napojení, aby došlo k přerozdělení dopravy. Dále jsou doporučeny realizace levých odbočovacích pruhů ve směru „z centra“ a zajištění úpravy křižovatek na ulici Kamýckou. I tyto návrhy jsou však mimo podrobnost územního plánu. Jako základní ulevení automobilové dopravy byla vyhodnocena realizace tramvajové tratě, kterou MPP prostřednictvím koridoru 910-622/-/14 vymezuje.

Doprava je v návaznosti na vymezení transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008 řešena dostatečně a koncepčně.

Námítka

ID 3011792

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 47

Vyjádření**H) Nerespektování Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy
v platném znění (úplné znění 2021)**

Rovněž Metropolitní územní plán nesplňuje obecné zásady územního rozvoje hl. m. Prahy

2.2.2 Urbanistická koncepce

a) podpořit rovnoměrný rozvoj tří historicky utvářených pásem - celoměstského centra, kompaktního města a vnějšího pásma,

d) ve vnějším pásmu respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant,

g) vytvořit podmínky pro transformaci nevyužívaných a nevhodně využívaných území - brownfields a přestavbových ploch,

h) kapacity transformačních území uvnitř Městského okruhu ověřit z hlediska prostorového uspořádání a možnosti dopravní obsluhy území,

m) ve vnějším pásmu umožnit rozvoj jednotlivých, původně samostatných obcí bez jejich vzájemného srůstání při zachování kvality mezilehlé příměstské krajiny,

o) doplnit stávající systém zeleně tvořený zelenými klíny směřujícími z volné krajiny do centra města o nové rozvojové plochy zeleně a o jejich významná tangenciální propojení,

p) systémově dotvořit polyfunkční přírodní zázemí Prahy založením základních prvků zeleného pásu na území města; podporovat vazby na Pražský region,

q) zajistit rovnoměrné rozmístění ploch sloužících rekreaci obyvatel; při rozvoji rekreačních areálů celoměstského významu respektovat podmínky ochrany přírody a krajiny i ochrany urbanistického rázu prostředí včetně určující zástavby,

s) vytvořit podmínky pro revitalizaci stávajících a zakládání nových veřejných prostranství a propojit zejména celoměstsky významná veřejná prostranství do jednoho systému,

u) vytvořit podmínky pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení na celém území města, zejména základního občanského vybavení veřejnou infrastrukturou s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru lokality.

Jak již bylo uvedeno, bydlím V Sedlci 213/1, Praha 6. Metropolitní plán územní plán, bez respektu ke stávající vesnické struktuře, vesnickému charakteru území, navrhuje masivní „socialistickou“ výstavbu s minimum zeleně (má snahu pouze využít stávající okolní zeleň a lesy) s minimem veřejných prostranství a veřejné vybavenosti pro celé území. Je nesporné, že dochází k porušení Platných zásad, zejména 2.2.2 písm. d) m), o) Nedošlo k reakci na naše upozornění ohledně dopravního zatížení. Charakter obce byl socialistickými plánovači narušen v minulosti necitlivou výstavbou mrazíren. Dnes ale s relativně klidným provozem. Současní tvůrci Metropolitní územního plánu mají snahu vše změnit a vytvořit obrovská obytná sídliště. Dalším problémem je, že zřejmě pod tlakem ze strany majitelů pozemků dochází k přeměně velkého množství dosud „nebytových“ ploch na plochy umožňující bytovou zástavbu. Čekáním na tuto přeměnu (vlivem změn platného územního plánu nebo vlivem Metropolitního územního plánu, dochází až k tvorbě brownfieldů. Klesá zájem o objekty provozoven. Ale občané tyto provozovny potřebují! Potřebují truhláře, elektro materiál, stavebniny, zámečníka ...

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Každá lokalita vymezená návrhem MPP je regulována prostřednictvím vymezení cílového charakteru lokality, jehož součástí jsou 4 základní regulativy (vlastnosti) každé lokality – zastavitelností, strukturou, využitím a stabilitou (čl. 36 textové části výroku MPP).

Prostřednictvím regulativu struktury jsou stanoveny zásady prostorového uspořádání (čl. 40 textové části výroku MPP). V lokalitě 240 / Sedlec je návrhem MPP vymezen typ struktury (05) vesnická struktura. Ta je v čl. 45 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP vymezena jako urbánní struktura kombinující kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách.

Využití území v lokalitě s vesnickou strukturou je limitováno prostřednictvím zásad prostorového uspořádání. V čl. 45 odst. 2 písm. d) návrhu textové části výroku MPP je stanoveno, že výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8. Požadovaný vesnický charakter lokality 240 / Sedlec v jejím historickém jádru kolem původní návsi tak bude prostřednictvím regulativů MPP zachován.

Pro transformační plochu 411/240/2426 je navržena heterogenní struktura (05). Její návrh vychází především ze stávající zástavby a kompozice středního pásma starého Sedlce, tj. dosluhujících výrobních areálů, jako jsou haly mrazíren a bývalé cihelny. V navazující západní struktuře zástavby se nachází i bytové domy (v jednom z nich se nachází rovněž nemovitost ve vlastnictví podatele). Tedy z částí, který dochovaný vesnický charakter nemají. Je potřeba zároveň brát v potaz dynamiku územního plánování, která reaguje na potřeby současných a budoucích generací. V rozsudku NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, soud uvádí: „Územní plánování je dynamický proces, který reaguje na společenské změny. Obec má právo měnit územní plán v závislosti na změně podmínek v území, přičemž takové změny musí být řádně odůvodněny.“ Součástí práva na samosprávu hl. m. Prahy je možnost reagovat na nové potřeby udržitelného rozvoje. To potvrdil též Ústavní soud v nálezu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11: „Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.“ Územní plánování je ze své podstaty dynamický proces a obce mají legitimní právo měnit územní plán v reakci na změny podmínek v území, společenské změny a aktuální potřeby rozvoje. Na území hl. m. Prahy dochází ke značnému nárůstu obyvatel, který vyvolává nezbytnou potřebu navyšovat kapacity bydlení.

Tedy skutečnost, že je v dané lokalitě vymezena transformační plocha 411/240/2426, která má nevyhovující výrobní areály nahradit umožněním využití území pro bydlení, veřejnou vybavenost a služby zahrnující pracovní příležitosti, není apriori v rozporu s charakterem sídelního celku starý Sedlec a jeho vesnickou strukturou kolem původní návsi. Nadto je pro transformační plochy v čl. 44 odst. 4 textové části výroku návrhu MPP stanoveno, že prostorové uspořádání v této ploše má podpořit kompozici v širších vztazích

v rámci lokality. I tímto koncepčním regulativem bude zajištěno, že v rámci transformační plochy bude reagováno na zástavbu starého Sedlece a její vesnický charakter.

Míra zastavění transformační plochy 411/240/2426 i podlažnost byly odvozeny od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od již pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328, Z 3537 a Z 3569, kde byla stanovena míra využití „E“. Ta byla odvozena od stávající zástavby výrobních a skladových areálů. Způsob výpočtu míry využití území bude v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání na základě ostatních připomínek upraven, mimo jiné i z důvodu požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. V rámci transformační plochy 411/240/2426 bude nadále odpovídat míře využití území stanovené pořizovanými změnami.

V průběhu rozhodování o požadavku podatele byla Změna ÚP SÚ Z 3328 projednána s dotčenými orgány, schválena zastupitelstvem a nabyla účinnosti. Pořizovatel dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených touto změnou je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití převzal z ÚP SÚ hl. m. Prahy, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3537 a Z 3569. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z již schváleného zadání změn ÚP SÚ hl. m. Prahy, a to ve fázi, kdy Změna ÚP SÚ Z 3537 byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

Plochy NL a ZMK nebyly v rámci těchto změn zachovány, a to zejména s ohledem na dostačující množství zeleně v okolí. Podatelem odkazované plochy NL a ZMK nadto nebyly a stále nejsou veřejně přístupné, jedná se o neudržované pozůstatky dosluhujících výrobních areálů. Lokalitu 240 / Sedlec ze tří světových stran obklopuje nezastavitelná lokalitě 961 / Vltava sever, která je vymezena jako krajinné rozhraní (čl. 109 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP). V transformační ploše 411/164/2008 bude dále pro zachování zeleně vymezen městský park bodem. Zeleň bude v rámci

transformační ploch zachována, resp. nově vysázena i s ohledem na stanovenou míru využití území.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ hl. m. Prahy v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

Podkladem pro vymezení plochy 411/240/2426 a obecně celé lokality 240 / Sedlec byly podkladové studie pro již schválenou změnu ÚP SÚ Z 3328/19 a pořizovanou změnu ÚP SÚ Z 3537, tj. „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“ z 09/2018. Doplnujícím podkladem byla taktéž Urbanistická studie Nový Sedlec z 12/2021, zejména její analytická část. Všechny tyto studie zohledňují vesnický charakter zástavby územního celku starého Sedlce. Všechny vycházejí také z požadavku na udržitelný rozvoj území a ochranu stávajících hodnot.

Prostřednictvím transformační plochy 411/240/2426 tedy nedochází ke „zničení“ identity oblasti starého Sedlce, ale řízené transformaci zanedbaného a nedostatečně využitého území v souladu s principy kompaktního města, veřejné dostupnosti bydlení a udržitelného rozvoje. Takový přístup odpovídá požadavkům PÚR. Odpůrce si je vědom kulturně-historické hodnoty Sedlce, a právě proto byl rozvoj této oblasti řešen koncepčně, prostřednictvím koordinovaných změn ÚP SÚ (Z 3328, Z 3537 a Z 3569) a podkladových studií, které byly přeneseny do návrhu MPP. Namísto je však opět zdůraznit, že transformační plocha 411/240/2426 navrhuje změnu původního využití zejména ploch pro nerušící výrobu a služby (VN) na způsob využití obytný, který je ve prospěch obytného a komunitního prostředí a která i sleduje omezení možné zátěžové aktivity v území.

Veřejný zájem na rozvoji území zastupují zejména samosprávné orgány hl. m. Prahy a příslušné městské části dle § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, neboť se jedná o volené zástupce občanů hl. m. Prahy a dotčených městských částí. Prostřednictvím transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008 v rámci lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec dochází ke zhmotnění dlouhodobého veřejného zájmu, a to regeneraci nekonceptně umístěných a nedostatečně využitých ploch výroby a skladování (tzv. brownfieldů), pro nepodnikatelské využití, a to i pro účely bydlení a občanské vybavenosti (srov. např. Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024).

Prostřednictvím vymezení transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008 také nedochází ke srůstání původně samostatných vesnic, neboť je jimi z povahy věci toliko již nahrazována stávající zástavba.

Metropolitním plánem nejsou do území umisťována sídliště ani zástavba „socialistického“ typu. Metropolitní plán představuje koncepční nástroj územního plánování a nepovoluje žádný konkrétní záměr.

Vymezení způsobu využití obou transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008 jako zastavitelná obytná (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožní do dané plochy umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale také záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci). Tím MPP směřuje k dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy nejen vlastníků pozemků nacházejících se v řešené ploše, ale také obyvatel okolní zástavby (srov. § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona).

V lokalitě 164 / Nový Sedlec budou vzhledem k jejímu rozvojovému potenciálu pro další fázi pořizování MPP vymezeny body veřejné vybavenosti (čl. 147 návrhu textové části výroku MPP), a to se způsobem využití občanská vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP). Konkrétně i v těchto plochách jsou zamýšleny stavby pro vzdělávání a výchovu (ZŠ a MŠ).

Dále budou v důsledku koncepčních změn návrhu MPP ve vztahu k právní kontinuitě, úpravy metodiky MVÚ a zapracování finální podoby Urbanistické studie Nový Sedlec v rámci lokality 164 / Nový Sedlec vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak bodem, tak i plošně. Nové plochy a body veřejné vybavenosti budou vymezeny jak pro občanskou vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP), tak i pro rekreaci. Bude zachována plocha 800/164/2052, avšak její využití bude změněno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c) návrhu textové části výroku MPP). Dále bude vymezen individuální regulativ v podobě městského parku bodem. Z těchto doplnění tudíž jasně vyplývá záměr na rozvoji lokality Nový Sedlec jako koncepční plnohodnotné čtvrti, která nevede k nežádoucí suburbanizaci území.

Návrh vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec tak odpovídá požadavkům ZÚR odkazovaným podatelem.

Námítka

ID 3011794

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 48

Vyjádření**H) Nerespektování Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy
v platném znění (úplné znění 2021)**

Rovněž Metropolitní územní plán nesplňuje obecné zásady územního rozvoje hl. m. Prahy

**2.4.2 Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky
prostředí života obyvatel**

a) respektovat vyhlášená velkoplošná i maloplošná zvláště chráněná území přírody i jiné významné přírodní výtvoř, památné stromy, významné krajinné prvky a skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES), lokality soustavy NATURA 2000 a předměty jejich ochrany, chránit přírodní parky a rozvíjet zde pouze aktivity, které nenaruší přírodní rámeč prostředí,

b) respektovat a chránit krajinný ráz zastavěného i nezastavěného území města, postupně zlepšovat prostupnost krajiny,

c) zachovat a rozvíjet zelené klíny, které se v městském prostředí vytvořily v souvislosti s konfigurací terénu,

d) zajistit propojení klínů zelenými osami tak, aby byl vytvořen nadřazený systém zeleně jako základ pro celoměstský systém zeleně a nově vytvořený zelený pás kolem Prahy,

e) koncipovat zelené osy tak, aby na obvodu Prahy podpořily zakládání nových zelených ploch v návaznosti na dochované segmenty příměstské nebo venkovské krajiny,

f) podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových,

j) respektovat a chránit stávající lesy, a to především pozemky určené k plnění funkcí lesa před jiným využitím

Metropolitní územní plán opět nerespektuje mnohé ze zásad. Jedná se o krajinný ráz, který zcela nerespektuje navrženou výstavbou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec. Rovněž Metropolitní územní plán navrhuje zcela minimálně v této oblasti zelených ploch, některé plochy, jako ty poblíž našeho domu (přesná specifikace je uvedena již v textu výše) dokonce ruší. Určitě pokládáme za nesmyslné argumentovat tím, že nově navržené struktury tento problém řeší. Opak je pravdou. Zde je nově pouze částečně umístěna zeleň, ale je jí podstatně menší množství a navíc původně vymezené zelené plochy byly vymezovány přesněji. S cílem přesně řešit problém v území. Skutečně je zcela nepochopitelné, z jakého důvodu nejsou zásady respektovány.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Každá lokalita vymezená návrhem MPP je regulována prostřednictvím vymezení cílového charakteru lokality, jehož součástí jsou 4 základní regulativy (vlastnosti) každé lokality – zastavitelností, strukturou, využitím a stabilitou (čl. 36 textové části výroku MPP).

Prostřednictvím regulativu struktury jsou stanoveny zásady prostorového uspořádání (čl. 40 textové části výroku MPP). V lokalitě 240 / Sedlec je návrhem MPP vymezen typ struktury (05) vesnická struktura. Ta je v čl. 45 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP vymezena jako urbánní struktura kombinující kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách.

Využití území v lokalitě s vesnickou strukturou je limitováno prostřednictvím zásad prostorového uspořádání. V čl. 45 odst. 2 písm. d) návrhu textové části výroku MPP je stanoveno, že výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8. Požadovaný vesnický charakter lokality 240 / Sedlec v jejím

historickém jádru kolem původní návsi tak bude prostřednictvím regulativů MPP zachován.

Pro transformační plochu 411/240/2426 je navržena heterogenní struktura (05). Její návrh vychází především ze stávající zástavby a kompozice středního pásma starého Sedlce, tj. dosluhujících výrobních areálů, jako jsou haly mrazíren a bývalé cihelny. V navazující západní struktuře zástavby se nachází i bytové domy (v jednom z nich se nachází rovněž nemovitost ve vlastnictví podatele). Tedy z částí, který dochovaný vesnický charakter nemají. Je potřeba zároveň brát v potaz dynamiku územního plánování, která reaguje na potřeby současných a budoucích generací. V rozsudku NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, soud uvádí: „Územní plánování je dynamický proces, který reaguje na společenské změny. Obec má právo měnit územní plán v závislosti na změně podmínek v území, přičemž takové změny musí být řádně odůvodněny.“ Součástí práva na samosprávu hl. m. Prahy je možnost reagovat na nové potřeby udržitelného rozvoje. To potvrdil též Ústavní soud v nálezu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11: „Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.“ Územní plánování je ze své podstaty dynamický proces a obce mají legitimní právo měnit územní plán v reakci na změny podmínek v území, společenské změny a aktuální potřeby rozvoje. Na území hl. m. Prahy dochází ke značnému nárůstu obyvatel, který vyvolává nezbytnou potřebu navyšovat kapacity bydlení.

Tedy skutečnost, že je v dané lokalitě vymezena transformační plocha 411/240/2426, která má nevyhovující výrobní areály nahradit umožněním využití území pro bydlení, veřejnou vybavenost a služby zahrnující pracovní příležitosti, není apriori v rozporu s charakterem sídelního celku starý Sedlec a jeho vesnickou strukturou kolem původní návsi. Nadto je pro transformační plochy v čl. 44 odst. 4 textové části výroku návrhu MPP stanoveno, že prostorové uspořádání v této ploše má podpořit kompozici v širších vztazích v rámci lokality. I tímto koncepčním regulativem bude zajištěno, že v rámci transformační plochy bude reagováno na zástavbu starého Sedlece a její vesnický charakter.

Míra zastavění transformační plochy 411/240/2426 i podlažnost byly odvozeny od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od již pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328, Z 3537 a Z 3569, kde byla stanovena míra využití „E“. Ta byla odvozena od stávající zástavby výrobních a skladových areálů. Způsob výpočtu míry využití území bude v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání na základě ostatních připomínek upraven, mimo jiné i z důvodu požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. V rámci transformační plochy 411/240/2426 bude nadále odpovídat míře využití území stanovené pořizovanými změnami.

V průběhu rozhodování o požadavku podatele byla Změna ÚP SÚ Z 3328 projednána s dotčenými orgány, schválena zastupitelstvem a nabyla účinnosti. Pořizovatel dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených touto změnou je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití převzal z ÚP SÚ hl. m. Prahy, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše než žádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3537 a Z 3569. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z již schváleného zadání změn ÚP SÚ hl. m. Prahy, a to ve fázi, kdy Změna ÚP SÚ Z 3537 byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

Plochy NL a ZMK nebyly v rámci těchto změn zachovány, a to zejména s ohledem na dostačující množství zeleně v okolí. Podatelem odkazované plochy NL a ZMK nadto nebyly a stále nejsou veřejně přístupné, jedná se o neudržované pozůstatky dosluhujících výrobních areálů. Lokalitu 240 / Sedlec ze tří světových stran obklopuje nezastavitelná lokalita 961 / Vltava sever, která je vymezena jako krajinné rozhraní (čl. 109 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP). V transformační ploše 411/164/2008 bude dále pro zachování zeleně vymezen městský park bodem. Zeleň bude v rámci transformačních ploch zachována, resp. nově vysázena i s ohledem na stanovenou míru využití území. Skutečnost, že ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezoval plochy zeleně přesněji, zatímco MPP navrhuje v posuzovaném případě spíše koncepčně, není v rozporu s požadavky ZÚR.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ hl. m. Prahy v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

Podkladem pro vymezení plochy 411/240/2426 a obecně celé lokality 240 / Sedlec byly podkladové studie pro již schválenou změnu ÚP SÚ Z 3328 a pořizovanou změnu ÚP SÚ Z 3537, tj. „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“ z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“

z 09/2018. Doplnujícím podkladem byla taktéž Urbanistická studie Nový Sedlec z 12/2021, zejména její analytická část. Všechny tyto studie zohledňují vesnický charakter zástavby územního celku starého Sedlce. Všechny vycházejí také z požadavku na udržitelný rozvoj území a ochranu stávajících hodnot.

Prostřednictvím transformační plochy 411/240/2426 tedy nedochází ke „zničení“ identity oblasti starého Sedlce, ale řízené transformaci zanedbaného a nedostatečně využitého území v souladu s principy kompaktního města, veřejné dostupnosti bydlení a udržitelného rozvoje. Takový přístup odpovídá požadavkům PÚR. Odpůrce si je vědom kulturně-historické hodnoty Sedlce, a právě proto byl rozvoj této oblasti řešen koncepčně, prostřednictvím koordinovaných změn ÚP SÚ (Z 3328, Z 3537 a Z 3569) a podkladových studií, které byly přeneseny do návrhu MPP. Namísto je však opět zdůraznit, že transformační plocha 411/240/2426 navrhuje změnu původního využití zejména ploch pro nerušící výrobu a služby (VN) na způsob využití obytný, který je ve prospěch obytného a komunitního prostředí a která i sleduje omezení možné zátěžové aktivity v území.

Vymezení způsobu využití obou transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008 jako zastavitelná obytná (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožní do dané plochy umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale také záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci). Tím MPP směřuje k dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy nejen vlastníků pozemků nacházejících se v řešené ploše, ale také obyvatel okolní zástavby (srov. § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona).

V lokalitě 164 / Nový Sedlec budou vzhledem k jejímu rozvojovému potenciálu pro další fázi pořizování MPP vymezeny body veřejné vybavenosti (čl. 147 návrhu textové části výroku MPP), a to se způsobem využití občanská vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP). Konkrétně i v těchto plochách jsou zamýšleny stavby pro vzdělávání a výchovu (ZŠ a MŠ).

Dále budou v důsledku koncepčních změn návrhu MPP ve vztahu k právní kontinuitě, úpravy metodiky MVÚ a zapracování finální podoby Urbanistické studie Nový Sedlec v rámci lokality 164 / Nový Sedlec vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak bodem, tak i plošně. Nové plochy a body veřejné vybavenosti budou vymezeny jak občanskou vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP), tak i pro rekreaci. Bude zachována plocha 800/164/2052, avšak její využití bude změněno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c) návrhu textové části výroku MPP). Dále bude vymezen individuální regulativ v podobě městského parku bodem. Z těchto doplnění tudíž jasně vyplývá záměr na rozvoji

lokality Nový Sedlec jako koncepční plnohodnotné čtvrti, která nevede k nežádoucí suburbanizaci území.

Krajinný ráz lokality bude v navazujících povolovacích procesech také chráněn prostřednictvím zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody i krajiny. Vymezení transformační plochy 411/240/2426 nemá potenciál apriori zasáhnout do krajinného rázu oblasti starého Sedlece ani širší oblasti, když je jí umožněno nahradit stávající zástavbu, a to v míře této stávající zástavby. Oblast starého Sedlece přitom není chráněna jako přírodní park ve smyslu § 13 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody i krajiny, tudíž se nejedná o území s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami, jak se snaží podatel naznačit.

Návrh vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec tak odpovídá požadavkům ZÚR odkazovaným podatelem.

Námítka

ID 3011795

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 49

Vyjádření**I) Nerespektování Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy
(Aktualizace ZÚR č. 5)**

https://uzr.praha.eu/uzplan/Uzemnijplan_HMP/ZUR/5_AZUR/SPJ/spolecne_jednani.html

Metropolitní plán nerespektuje ani dnes ještě neplatné Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy (Aktualizace ZÚR č.5), (dále jen „AZÚR 5“).

Bod a) 1.1. Tvorba a ochrana životního prostředí.**a) vytvářet podmínky pro snižování a eliminaci významných zdrojů znečištění ovzduší nebo hluku limitujících rozvoj a využití území, včetně emisí z automobilové dopravy.**

Návrhem výstavby oblasti Sedlec a Nový Sedlec, kde je snaha využít co nejvyšších limitů využití území, bez ohledu, že již dnes vznikají dopravní kolapsy, návrhem vyústění tunelu Rybářka přímo u nově navržených transformačních ploch na bytovou výstavbu (namísto protažení tunelu až k Vltavě).

Metropolitní územní plán nerespektuje velké množství zásad, které vychází ze Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy v platném znění (úplné znění 2021) (dále jen „Platné ZÚR“).

Konkrétně :

1. Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy mají údajně vycházet z následujících priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území pomocí nástrojů územního plánování. Následující priority nejsou v oblasti Sedlec a Nový Sedlec vůbec, nebo částečně naplněny a respektovány:

2) Priority územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelné rozvoje území.

Priorita 2) Respektovat a rozvíjet kulturní a historické hodnoty a rozmanité přírodní podmínky na území hl. m. Prahy.

Priorita 3) Vytvořit podmínky pro vyvážený rozvoj území návrhem odpovídajícího funkčního i prostorového uspořádání ve všech historicky vzniklých pásmech města.

Priorita 10) Zvyšovat podíl zeleně a spojovat ji do uceleného systému.

Priorita 11) Vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů a přispět k vyřešení střetů zájmů mezi ochranou životního prostředí a ekonomickým a stavebním rozvojem hlavního města.

Oblast Sedlec a Nový Sedlec, v okolí našeho domu V Sedlci 213/1, Praha 6 má dnes vesnický, příměstský charakter. Jedná se o lokalitu s malým množstvím obyvatel, kteří respektují krajinný ráz a historické hodnoty starého vesnického osídlení - kapličku, statek. Osídlení je řídké. Jedná se o obec s bohatou historií. Pokládáme za nesporné, že výstavba v okolí našeho domu výše uvedené priority, vzhledem ke své masivnosti nemůže respektovat. Navíc nová výstavba nepřináší žádnou prakticky žádnou zeleň. Noví obyvatelé pouze zatíží stávající les, přírodu, zelené plochy. Nová výstavba v rámci zmíněných priorit znamená pouze zátěž. Určitě by byl zajímavý výpočet m² zeleně na současného obyvatele a obdobný výpočet se započtením nárůstu obyvatel. Navýšení podílu zeleně není vůbec respektováno. Navíc zastavitelné území je vymezováno v rozporu s platnými ustanoveními stavebního zákona a dalších obecně závazných předpisů (viz. výše). Nelze ale při realizaci developerských projektů myslet pouze na co největší limit využití území a tím omezovat stávající občany, tedy i mne, spoluvlastníka domu V Sedlci 213/1, Praha 6. Nikdo ale nechce, aby se nestavělo, ale výstavba musí být realizována s rozmyslem a při respektování legislativy, závazných metodik a i těchto Platných ZÚR. Právě nerespektování legislativy a pravidel vede k prodlužování povolovacích procesů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Každá lokalita vymezená návrhem MPP je regulována prostřednictvím vymezení cílového charakteru lokality, jehož součástí jsou 4 základní regulativy (vlastnosti) každé lokality – zastavitelností, strukturou, využitím a stabilitou (čl. 36 textové části výroku MPP).

Prostřednictvím regulativu struktury jsou stanoveny zásady prostorového uspořádání (čl. 40 textové části výroku MPP). V lokalitě 240 / Sedlec je návrhem MPP vymezen typ struktury (05) vesnická struktura. Ta je v čl. 45 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP vymezena jako urbánní struktura kombinující kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách.

Využití území v lokalitě s vesnickou strukturou je limitováno prostřednictvím zásad prostorového uspořádání. V čl. 45 odst. 2 písm. d) návrhu textové části výroku MPP je stanoveno, že výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8. Požadovaný vesnický charakter lokality 240 / Sedlec v jejím historickém jádru kolem původní návsi tak bude prostřednictvím regulativů MPP zachován.

Pro transformační plochu 411/240/2426 je navržena heterogenní struktura (05). Její návrh vychází především ze stávající zástavby a kompozice středního pásma starého Sedlce, tj. dosluhujících výrobních areálů, jako jsou haly mrazíren a bývalé cihelny. V navazující západní struktuře zástavby se nachází i bytové domy (v jednom z nich se nachází rovněž nemovitost ve vlastnictví podatele). Tedy z částí, který dochovaný vesnický charakter nemají. Je potřeba zároveň brát v potaz dynamiku územního plánování, která reaguje na potřeby současných a budoucích generací. V rozsudku NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, soud uvádí: „Územní plánování je dynamický proces, který reaguje na společenské změny. Obec má právo měnit územní plán v závislosti na změně podmínek v území, přičemž takové změny musí být řádně odůvodněny.“ Součástí práva na samosprávu hl. m. Prahy je možnost reagovat na nové potřeby udržitelného rozvoje. To potvrdil též Ústavní soud v nálezu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11: „Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.“ Územní plánování je ze své podstaty dynamický proces a obce mají legitimní právo měnit územní plán v reakci na změny podmínek v území, společenské změny a aktuální potřeby rozvoje. Na území hl. m. Prahy dochází ke značnému nárůstu obyvatel, který vyvolává nezbytnou potřebu navyšovat kapacity bydlení.

Tedy skutečnost, že je v dané lokalitě vymezena transformační plocha 411/240/2426, která má nevyhovující výrobní areály nahradit umožněním využití území pro bydlení, veřejnou vybavenost a služby

zahrnující pracovní příležitosti, není apriori v rozporu s charakterem sídelního celku starý Sedlec a jeho vesnickou strukturou kolem původní návsi. Nadto je pro transformační plochy v čl. 44 odst. 4 textové části výroku návrhu MPP stanoveno, že prostorové uspořádání v této ploše má podpořit kompozici v širších vztazích v rámci lokality. I tímto koncepčním regulativem bude zajištěno, že v rámci transformační plochy bude reagováno na zástavbu starého Sedlce a její vesnický charakter.

Míra zastavění transformační plochy 411/240/2426 i podlažnost byly odvozeny od již existující zástavby a v rámci kontinuity také od již pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3328, Z 3537 a Z 3569, kde byla stanovena míra využití „E“. Ta byla odvozena od stávající zástavby výrobních a skladových areálů. Způsob výpočtu míry využití území bude v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání na základě ostatních připomínek upraven, mimo jiné i z důvodu požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. V rámci transformační plochy 411/240/2426 bude nadále odpovídat míře využití území stanovené pořizovanými změnami ÚP SÚ hl. m. Prahy.

V průběhu rozhodování o požadavku podatele byla Změna ÚP SÚ Z 3328 projednána s dotčenými orgány, schválena zastupitelstvem a nabyla účinnosti. Pořizovatel dospěl k závěru, že funkční využití pozemků dotčených touto změnou je v souladu s aktuálním právním stavem těchto pozemků, protože toto funkční využití převzal z ÚP SÚ hl. m. Prahy, což je zcela v souladu s principem kontinuity v územním plánování a v rámci jeho diskrečního oprávnění. Princip kontinuity mj. „umožňuje dotčeným osobám přizpůsobit své poměry záměrům soukromých či veřejných investorů v území, které byly zahrnuty do územně plánovací dokumentace. Spíše nežádoucí naopak je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť tím dochází k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

Obdobně tak pořizovatel postupoval i při přejímání pořizovaných změn ÚP SÚ Z 3537 a Z 3569. Návrh MPP vymezení lokality 240 / Sedlec převzal z již schváleného zadání změn ÚP SÚ hl. m. Prahy, a to ve fázi, kdy Změna ÚP SÚ Z 3537 byla již projednána se všemi dotčenými orgány. Jako taková se pořizovaná změna v rámci koordinace procesu územního plánování stala závazným podkladem pro nově pořizovaný MPP a případné vyhovění požadavku podatele by mj. bylo v rozporu se schváleným zadáním této změny.

K zohlednění vyjmenovaných pořizovaných změn ÚP SÚ hl. m. Prahy v rámci pořizování MPP se vyjádřila taktéž dotčená městská část, která s jejich převzetím do návrhu MPP souhlasila.

Podkladem pro vymezení plochy 411/240/2426 a obecně celé lokality 240 / Sedlec byly podkladové studie pro již schválenou změnu ÚP SÚ Z 3328 a pořizovanou změnu ÚP SÚ Z 3537, tj. „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu" z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever" z 09/2018. Doplnujícím podkladem byla taktéž Urbanistická studie Nový Sedlec z 12/2021, zejména její analytická část. Všechny tyto studie zohledňují vesnický charakter zástavby územního celku starého Sedlce. Všechny vycházejí také z požadavku na udržitelný rozvoj území a ochranu stávajících hodnot.

Prostřednictvím transformační plochy 411/240/2426 tedy nedochází ke „zničení" identity oblasti starého Sedlce, ale řízené transformaci zanedbaného a nedostatečně využitého území v souladu s principy kompaktního města, veřejné dostupnosti bydlení a udržitelného rozvoje. Takový přístup odpovídá požadavkům PÚR. Odpůrce si je vědom kulturně-historické hodnoty Sedlce, a právě proto byl rozvoj této oblasti řešen koncepčně, prostřednictvím koordinovaných změn ÚP SÚ (Z 3328, Z 3537 a Z 3569) a podkladových studií, které byly přeneseny do návrhu MPP. Namísto je však opět zdůraznit, že transformační plocha 411/240/2426 navrhuje změnu původního využití zejména ploch pro nerušící výrobu a služby (VN) na způsob využití obytný, který je ve prospěch obytného a komunitního prostředí a který zároveň sleduje omezení možné zátěžové aktivity v území.

Vymezení způsobu využití obou transformačních ploch 411/240/2426 a 411/164/2008 jako zastavitelná obytná (čl. 63 návrhu textové části výroku MPP) umožní do dané plochy umisťovat nejen stavby pro bydlení, ale také záměry pro obsluhu obyvatel (veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci). Tím MPP směřuje k dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy nejen vlastníků pozemků nacházejících se v řešené ploše, ale také obyvatel okolní zástavby (srov. § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona).

V lokalitě 164 / Nový Sedlec budou vzhledem k jejímu rozvojovému potenciálu pro další fázi pořizování MPP vymezeny body veřejné vybavenosti (čl. 147 návrhu textové části výroku MPP), a to se způsobem využití občanská vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP). Konkrétně i v těchto plochách jsou zamýšleny stavby pro vzdělávání a výchovu (ZŠ a MŠ).

Dále budou v důsledku koncepčních změn návrhu MPP ve vztahu k právní kontinuitě, úpravy metodiky MVÚ a zapracování finální podoby Urbanistické studie Nový Sedlec v rámci lokality 164 / Nový Sedlec vymezeny individuální regulativy veřejné vybavenosti, a to jak bodem, tak i plošně. Nové plochy a body veřejné vybavenosti budou vymezeny jak pro občanskou vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. b) návrhu textové části výroku MPP), tak i pro rekreaci. Bude zachována

plocha 800/164/2052, avšak její využití bude změněno na rekreační vybavenost (čl. 143 odst. 1 písm. c) návrhu textové části výroku MPP). Dále bude vymezen individuální regulativ v podobě městského parku bodem. Z těchto doplnění tudíž jasně vyplývá záměr na rozvoji lokality Nový Sedlec jako koncepční plnohodnotné čtvrti, která nevede k nežádoucí suburbanizaci území.

Krajinný ráz lokality bude chráněn v povolovacích procesech prostřednictvím zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody i krajiny. Vymezení transformační plochy 411/240/2426 nemá potenciál apriori zasáhnout do krajinného rázu oblasti starého Sedlece ani širší oblasti, když je jí umožněno nahradit stávající zástavbu, a to v míře této stávající zástavby. Oblast starého Sedlece přitom není chráněna jako přírodní park ve smyslu § 13 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody i krajiny, tudíž se nejedná o území s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami, jak se snaží podatel naznačit.

V rámci výše odkazovaných změn ÚP SÚ hl. m. Prahy převzatých do návrhu MPP nebyly zachovány Plochy NL a ZMK, a to zejména s ohledem na dostačující množství zeleně v okolí. Podatelem odkazované plochy NL a ZMK nadto nebyly a stále nejsou veřejně přístupné, jedná se o neudržované pozůstatky dosluhujících výrobních areálů. Lokalitu 240 / Sedlec ze tří světových stran obklopuje nezastavitelná lokalitě 961 / Vltava sever, která je vymezena jako krajinné rozhraní (čl. 109 odst. 1 návrhu textové části výroku MPP). V transformační ploše 411/164/2008 bude dále pro zachování zeleně vymezen městský park bodem. Zeleň bude v rámci transformačních ploch zachována, resp. nově vysázena i s ohledem na stanovenou míru využití území.

V oblasti lokality 240 / Sedlec se tudíž nachází dostatečné množství souvislých ploch veřejně přístupné zeleně, a to prostřednictvím vymezení bezprostředně sousedícího krajinného rozhraní v lokalitě 961 / Vltava sever. Přístup do této lokality z lokality 240 / Sedlec je pak umocněn vymezením lávky přes Vltavu 640/-/59. Dostatečnost veřejně přístupné zeleně v lokalitě 240 / Sedlec je také nutné vnímat v kontextu rozlohy transformační plochy 411/240/2426 a právě rozlohy lokality 961 / Vltava sever.

Návrh vymezení lokalit 240 / Sedlec a 164 / Nový Sedlec tak odpovídá požadavkům platných a účinných ZÚR odkazovaným podatelem.

Námítka

ID 3011796

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 50

Vyjádření**J) Námítky především vztažené k jednotlivým regulativům****Námítka č. 1**

Návrh územního plánu je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.

Podle čl. 93 odst. 4 návrhu MP cit: „Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.“

Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „dominantní podíl“ a z čeho se tento nejasný pojem bude počítat.

Podle čl. 89 odst. 1 návrhu MP cit: „Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové a měnit stávající budovy za podmínek, které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.“

Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „*kteřé cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.*“

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce. ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezení zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně

prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.

Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i dalším subjektům (tedy i nám sousedům, nebo dotčeným osobám jako účastníkům dalších řízení) zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, č.j. 1 Ao 1/2005 - 98 cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby - v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*”

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 č.j. 1 Ao 1/2009 - 120 cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*”

Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastník nebo dotčená jiný subjekt (např. účastník územního řízení, účastník v dalších řízeních) zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl. m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4).

Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního

plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit:

„(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“

Požadujeme přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Metropolitní plán stanoví pravidla pro rozhodování v území prostřednictvím kombinace více nástrojů (zejména lokalit, struktur, ploch s rozdílným způsobem využití a dalších prvků), které je nutné vykládat ve vzájemných souvislostech. Koncepce Metropolitního plánu je založena na jejich souběžném a provázaném uplatnění.

Podrobnější vysvětlení významu a aplikace jednotlivých regulativů je přitom obsaženo v textové části odůvodnění Metropolitního plánu a dále rozvedeno v jeho dalších částech, včetně krycích listů lokalit (KLZ) a krycích listů odůvodnění lokalit (KLO), které konkretizují smysl a účel jejich vymezení.

Metropolitní plán tedy pracuje s vrstevnatostí regulace, která se projevuje v tom, že je nutné aplikovat různé množství podmínek a požadavků (regulativů) umožňujících nebo naopak omezujících využití a uspořádání území. Některé podmínky a požadavky plynou z různých právních předpisů, aniž je plán sám může ovlivnit (tzv. limity v území vyplývající ze zvláštních právních předpisů). Pro každou jednotlivou lokalitu nebo její část je tedy nutné vzít v potaz vždy soubor regulativů plánu (a samozřejmě také soubor limitů) a na základě souhrnného posouzení s daným záměrem pracovat (nejčastěji umístit, nebo neumístit stavbu). Vrstevnatost regulace je pro území rozsahu a složitosti hlavního města Prahy přiměřená a nevede sama o sobě k nepřezkoumatelnosti ani ke vzájemnému vyloučení regulativů.

Metropolitní plán je tudíž třeba vykládat jako celek. Jednotlivé prvky mohou být zobrazeny v různých výkresech či upraveny v různých částech plánu, avšak jejich význam je vzájemně provázaný a doplňující. Případná zdánlivá kolize je řešitelná výkladem v rámci konkrétního rozhodování. Pokud měl podavatel na mysli konkrétní situace, ve kterých se regulativy jeví jako rozporné, měl je blíže specifikovat, aby bylo možné se k nim konkrétněji vyjádřit.

K tvrzení o vágnosti regulace pořizovatel uvádí, že použití obecnějších (neurčitých) pojmů je v územním plánování nezbytné. Umožňuje reagovat na širokou škálu konkrétních situací, které nelze předem vyčerpat podrobným výčtem, a zachovat tak flexibilitu plánu při rozhodování o jednotlivých záměrech. Tyto pojmy jsou následně konkretizovány v rámci povolení záměru, kde je správní orgán povinen jejich obsah vyložit a své závěry řádně a přezkoumatelně odůvodnit. Samotná skutečnost, že plán pracuje s obecnějšími regulativy, proto neznamena jeho neurčitost či nepoužitelnost.

K tvrzení o vágnosti regulace pořizovatel uvádí, že neurčité právní pojmy jsou běžným a legitimním nástrojem právní regulace, a to i v oblasti územního plánování. Jejich aplikace nepředstavuje libovůli správních orgánů. Správní orgán je v navazujících povolovacích procesech povinen jejich obsah vyložit a odůvodnit ve vztahu ke konkrétním skutkovým okolnostem a v mezích stanovených MPP (srov. rozsudek NSS ze dne 20. 10. 2004, č.j. 1 As 10/2003-58, č. 849/2006 Sb. NSS). Neurčitost pojmu sama o sobě tedy nezakládá nezákonnost ani nepřezkoumatelnost územně plánovací dokumentace, pokud je jeho obsah objektivně zjištělný obvyklými interpretačními metodami.

Toto opakovaně potvrdily i správní soudy ve vztahu k územně plánovací dokumentaci. Například Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 21. 3. 2023, č. j. 54 A 104/2022-84, dospěl k závěru, že: „Územní plán [...] nemusí obsahovat vysvětlení či přímo definici jednotlivých neurčitých právních pojmů (např. 'kapacitní sportovní zařízení' či 'rozsáhlé plochy pro dopravu v klidu' jako v případě napadeného územního plánu). Není sice vyloučeno, aby územní plán pro své vlastní účely definoval pojmy, které používá, přičemž takto vytvořené definice by byly pro účely územního plánu závazné (srov. rozsudek zdejšího soudu ze dne 27. 3. 2017, č. j. 46 A 23/2015–100), není to však nezbytným pravidlem. [...] Pokud územní plán obsahuje právní pojem, který není územním plánem definován, přistupují k němu orgány aplikující právo obdobným způsobem jako v případě jiných aktů takto právní pojmy používajících a takový pojem pro účely svého rozhodování či jiného postupu vyloží. Pro použití takových neurčitých pojmů tedy nelze napadený územní plán považovat za nepřezkoumatelný.“

Jak vyplývá z výše citovaného rozsudku, použití neurčitých právních pojmů, zejména v regulativech územního plánu, klade zvýšené nároky na řádné odůvodnění posouzení souladu konkrétního záměru s územním plánem. Je nezbytné transparentně a přezkoumatelně vyložit, jak byly tyto pojmy v daném případě konkretizovány a jak bylo dosaženo závěru o jejich naplnění či nenaplnění. Pokud územní plán obsahuje neurčitý právní pojem, který nedefinuje a pro který neexistuje obecně sdílená definice napříč právním řádem, musí k němu správní orgán přistupovat obdobně jako v případě jiných aktů a vyložit jej pro účely svého rozhodnutí s přihlédnutím k jeho obecnému jazykovému významu, kontextu užití a smyslu a účelu příslušné úpravy.

Tento výklad, tedy s přihlédnutím k běžnému jazykovému významu, systematickému kontextu a účelu dané úpravy, naopak nemůže vést k závěru, že by MPP byl nečitelný či nepředvídatelný. Naopak, právě uvedené interpretační postupy zajišťují, že obsah neurčitých pojmů je objektivně uchopitelný a přezkoumatelný, a to nejen pro správní orgány, ale i pro veřejnost.

Co se týče argumentace konkrétním čl. 93 odst. 1 textové části výroku návrhu MPP, ten bude prověřen a s ohledem na ostatní připomínky pro vyšší srozumitelnost upraven.

K argumentaci absence vysvětlení cílového charakteru lokality v čl. 89 odst. 1 textové části výroku návrhu MPP odkazuje pořizovatel na čl. 35 a 36 textové části výroku návrhu MPP a odůvodnění tohoto ustanovení v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP.

Součástí cílového charakteru lokality jsou ale také i všechny v lokalitě navržené prvky struktury a infrastruktury a popis cílového charakteru v krycím listu. Na území lokality je potřeba pohlížet jako na celek, který může obsahovat širokou škálu regulativů. Podrobněji stanovené regulativy (pro plochy struktury a infrastruktury) mají přednost před obecnými regulativy (pro lokality), vždy je však nutné k obecným regulativům přihlížet. Všechno, co MPP v lokalitě konkrétně vymezuje, ať už textově ve formě individuálních regulativů nebo přímo graficky ve výkrese, je v souladu s ostatními složkami cílového charakteru a cílový charakter přímo utváří.

Ve stavebních blocích je tedy možné umisťovat nové budovy a měnit ty stávající pouze takovým způsobem, pokud to všechny základní vlastnosti cílového charakteru lokality (tj. zastavitelnost, struktura, využití a stabilita), popis cílového charakteru lokality v KLZ a dílčí prvky v rámci lokality zamýšlenou změnu nevylučují.

Jestliže by zamýšlená změna ve stavebním bloku cílovým charakterem lokality vyloučena nebyla, je nutné v souladu s čl. 89 odst. 1 ještě zkoumat, zda respektuje hodnoty uvedené v čl. 9 odst. 7 a 8 textové části výroku návrhu MPP, tj. ochranu vymezených památkových zón a Památkovou rezervaci v hlavním městě Praze.

Ani provázání MPP a Pražskými stavebními předpisy (PSP) nezpůsobuje nesrozumitelnost návrhu MPP.

Vztah MPP a PSP vyplývá z hlavy II čl. 3 odst. 1 textové části výroku MPP, podle něhož mají pojmy výslovně nevymezené v MPP význam stanovený závaznými právními předpisy. Takovým právním předpisem je zejména stavební zákon, včetně prováděcích právních předpisů, mezi něž náleží rovněž PSP. Skutečnost, že některé pojmy užívané v Metropolitním plánu nejsou definovány přímo v jeho textu, nýbrž je jejich význam dovozován z jiných právních předpisů, sama o sobě nezakládá nepřezkoumatelnost ani nezákonnost MPP. Neexistuje obecný požadavek, aby územní plán jako opatření obecné povahy obsahoval vlastní definici každého pojmu, který používá. Pojmy vymezené v PSP jsou do MPP převzaty proto, aby Praha měla jednotný pojmový aparát pro celou svou územně plánovací a stavebně technickou regulaci. Používat v MPP stejné termíny jako v PSP je věci konzistence a srozumitelnosti. Zavedení paralelní, od PSP odlišné terminologie přímo v MPP by naopak srozumitelnost snížilo a výkladové spory teprve způsobilo.

Plovoucí značky byly nástrojem ÚP SÚ hl. m. Prahy, a byly tudíž v souladu s principem kontinuity převzaty do MPP, a to zásadně do regulace pro transformační a rozvojové plochy nových struktur v čl. 77 textové části výroku návrhu MPP.

K části textu požadavku, že se řešení sporů přesouvá do územního řízení, pořizovatel uvádí, že MPP je koncepčním nástrojem regulace využití území a nemá ambici postihnout všechny individuální situace s absolutní mírou detailu; stanoví obecný rámec, který je následně aplikován v navazujících řízeních. Použití neurčitějších pojmů není samoúčelné ani nevede k absenci regulace či libovůli; jejich význam je vyložitelný v kontextu regulativů, grafické části a koncepce a slouží k přiměřené flexibilitě, přičemž aplikace je omezena závaznými regulativy MPP.

K závěrečné části argumentace podatele, že vlastník z MPP nezjistí, zda, co a kdy bude moci na svém pozemku realizovat, pořizovatel uvádí, že MPP obsahuje konkrétní nástroje regulace podmínek využití území (např. zastavitelnost a způsob využití, typ struktury, míru stability, výškovou regulaci či parametrické regulativy), a tedy nelze tvrdit, že by MPP neobsahoval nástroje pro regulaci využití území. Pořizovatel opakuje, že pro posouzení možností využití konkrétní plochy či pozemku je nutné vždy vyhodnocovat soubor regulativů MPP v souhrnu (včetně limitů) a vycházet i z KLZ, které regulaci pro lokality shrnují. Vlastník pozemku z MPP zjistí, do jaké funkční plochy (způsob využití) je jeho pozemek zařazen, jaké jsou přípustné, podmíněčně přípustné a nepřípustné způsoby využití (zejména prostřednictvím regulace struktur), jaké parametrické a grafické regulativy se na lokalitu či dílčí plochu vztahují, a jaká míra stability je pro lokalitu či dílčí plochu určena; tato informace představuje stavebním zákonem požadovaný a věcně dostačující podklad pro plánování záměrů.

Problematika definice zahrad byla komplexně prověřena. Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bude upřesněno a vztaheno na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011797

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 51

Vyjádření**J) Námítky především vztažené k jednotlivým regulativům****Námítka č. 2**

Z návrhu Metropolitního územního plánu nelze seznat míru využití pozemků k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální. Požaduji stanovit jasný koeficient zastavění, pravidla pro započítávání zpevněných ploch a vedlejších staveb tak, aby vlastník nebyl vystaven nepřiměřené míře správního uvážení. Zároveň budu i já, jako občan a účastník v nejistotě zda vůbec výstavbu v územním řízení připomínkovat.

OdůvodněníOdůvodnění námítky:

Tato námítka je v přímé návaznosti na námítku č. 1.

Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

Podle § 22 odst. 1 a 3 PSP cit:

(1) Stavby se umísťují v souladu s uliční čarou a typem bloku podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;

b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

(3) Stavby se umísťují v souladu se stavební čarou podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím: nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;

b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).

Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazující na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.

Investor riskuje zpracovávání nákladné podrobné DUR, nebo dokonce dokumentace pro společné řízení, aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentací mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování. A jak jako občan,

nebo další účastník, budu moci v rámci územního řízení vše připomínkovat? Skutečně nevím.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak

z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude

na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011799

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164, 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 52

Vyjádření**J) Námítky především vztažené k jednotlivým regulativům****Námítka č. 3**

Požaduji přepracovat výškovou regulaci v návrhu Metropolitního územního plánu a to zejména v lokalitách, s kterými nemovitost v mém spoluvlastnictví sousedí, které jsou označeny 240 Sedlec a 164 Nový Sedlec.

OdůvodněníOdůvodnění:

Výšková regulace a potenciál je jednou z deseti základních tezí návrhu MP, přičemž teze 7 zní cit: „*Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice, b) Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.*“

Požadavek kap. II.A.2.1 Zadání MPP bylo stanovil výškové hladiny lokalit takovým způsobem, aby s respektem ke stávajícím hodnotám dotvořily výškovou kompozici města, a to takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nejasnosti ve výkladu a odpovídaly existujícím strukturám, hranicím a navrhovaným kapacitám města.

Nástroj výškové regulace je zakotven v čl. 97 až 105 návrhu MP. Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobnějších pravidel. Dále stanovuje hladinu věží, panoramata k doplnění a chráněné

veduty. Plocha výškové regulace je čtverec o velikosti 100 x 100 metrů.

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

Zároveň tento mechanicky vytvořený rastr členění vůbec nerespektuje geografické a další charakteristiky místa.

Stanovení hodnoty výškové regulace v mnoha stabilizovaných plochách neodpovídá převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excesu v podobě jedné budovy v daném čtverci. Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, kapacity využitelnosti území což způsobuje v některých lokalitách nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace. Právě intenzita využití území, jeho kapacita, je základním problémem v k. ú. Sedlec, Suchdol, Lysolaje. Již dnes jsou zde zácpy, ale je naplánována nepřirozená výšková regulace (původní vesnická zástavba) a vysoká zastavitelnost. Původní výška nesmyslné socialistické zástavby Mrazíren Sofii (lokalita 240 Sedlec), kterou socialističtí plánovači „vpadli“ do původní vesnické zástavby s dominantami zámku a kapličkou, je využita naprosto v rozporu se zdravým rozumem pro nové stanovené výšky a objemu nové bytové zástavby.

Je nesporné, že výšková regulace musí být vztažena k **ploše s jednoznačnými hranicemi odpovídajícími struktuře a charakteru urbanizovaného území hl. m. Prahy a nikoli k uměle vytvořenému rastru 100 x 100 m, kam je mnohdy přebírán stávající exces.** Navíc promítnutím pravidelné ortogonální sítě na jinak orientovanou reálnou strukturu města zákonitě vznikají sporné situace a chyby, zejména na rozhraní dvou rozdílných struktur ale nejen tam. Navržený způsob výškové regulace neumožňuje výstavbu kvalitní architektury na exponovaných místech, a to ani v režimu výjimečné či podmíněné přípustnosti (nároží, vstupy do území atp.).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Jedná se o obecnou připomínku k nástroji výškové regulace. Připomínající nesouhlasí s nástrojem rastru čtvercové sítě. Požadavku nelze vyhovět. Výšková regulace je jeden z nástrojů MPP, je nutné vždy přihlížet ke všem regulativům a v daném místě je všechny vážit společně.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011809

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 53

Vyjádření**Návrhy řešení KONFLIKTNÍ A PROBLÉMOVÁ MÍSTA****A) Lokalita vymezená na listu 240 Sedlec, případně i listu 164 Nový Sedlec**

Konfliktní a problémová místa

Sedlec je příměstská čtvrť s vesnickou strukturou, které se prolíná s dochovanými zbytky vesnické zástavby, kostelíkem a zámečkem se zahradou. Je zasažena areálem mrazíren a sousedním průmyslovým areálem, které jsou umístěny podél železniční trati Praha - Ústí nad Labem, a které by se měly **transformovat do podoby zahradního města**.

Lokalita Sedlec je součástí krajiny Vltavského kaňonu. **Je žádoucí zachování a rozvíjení klidového charakteru rezidenční čtvrti v malých činžovních a rodinných domech o 2-3 podlažích**, aby byl současný ráz zástavby doplněn a ne přehlušen novou zástavbou. Spolu s transformací mrazíren **je nutné řešit kompletně novou silniční síť**, která umožní obsloužit uspokojivě celé území, umožní přístup k železniční zastávce. **Důležité je vybudování nového podchodu pod tratí**, který propojí oddělenou část Sedlce u Vltavy se Sedlcem za tratí. Velice potřebné je urbanistické provázání do Nového Sedlce. Nikoliv nadchodu, který nemohou využít mladí lidé s kočárky, starší spoluobčané, občané s handicapem a cyklisté. Navržená **tramvajová trať by měla obsloužit jak starý, tak Nový Sedlec**. Lokalita má potenciál být i jedním ze zásadních nástupních i cílových bodů pro **rekreační aktivity podél Vltavy**. Rekreační potenciál ve vazbě na údolí a řeku Vltavu je zde prakticky nevyužit a je třeba vytvářet podmínky, aby mohl být tento potenciál využit.

Lokalita vyžaduje koncepční celkové řešení. Je třeba zpracovat územní studii a následný regulační plán. Při dobrém postupu nabízí

mimořádnou příležitost vytvořit kvalitní rezidenční čtvrť s vybaveností, historií, napojením na MHD a okolní přírodní plochy.

Je třeba vyřešit:

1. Sedlec je příměstská čtvrť s vesnickou strukturou, které se prolíná s dochovanými zbytky vesnické zástavby, kostelíkem a zámečkem se zahradou. Je zasažena areálem mrzíren a sousedním průmyslovým areálem, které jsou podél železniční trati Praha - Ústí nad Labem, a které **by se měly transformovat do podoby sídla s vesnickou strukturou.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Struktura vychází z kapacit studie a projednávané změny, která odpovídá struktuře (04). Podchod pod tratí je v MPP vymezen jako 640/-/133. Tramvaj do lokality 240/ Sedlec není dostatečně prověřená, výhodou Sedlce je železniční zastávka na trati s kvalitní příměstskou dopravou.

Námítka

ID 3011811

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 54

Vyjádření

2. Členění ploch je nedostatečné. Pro řešení lokality Sedlec je nutné zavést přesnější vymezení, které rozliší starou zástavbu a nové zahradní město a infrastrukturní stavby - zastávka MHD, parkoviště, páteřní novou komunikaci řešící dopravu v nové transformační ploše a navazující vybavenost.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Členění ploch odpovídá podrobnosti územního plánu. Nicméně odlišení stabilizovaného území a transformačních ploch, parků, zahrad, stavebních bloků atd je z výkresů zjevné.

Námítka

ID 3011834

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 55

Vyjádření

3. V této návaznosti upozorňujeme, že **popis stability ploch v MPP je zásadně neuspokojivý** požadujeme, aby byl upřesněn.

Stabilizované území je plocha, kde je možné pouze doplnění, úpravy a změny stávající zástavby a to tak, aby nedošlo k většímu navyšování kapacity vymezené plochy a k větším změnám funkčního využití. Změny ve stabilizovaných plochách nesmí narušit stávající charakter a přinést nepřiměřenou zátěž. Ve stabilizovaném území se předpokládají pouze malé a nepříliš významné změny. Jedná se tedy o území s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. Z tohoto důvodu není ve stabilizovaném území nutná prostorová regulace, která by stanovovala míru využití území neboť zde mají být m.j. zachovány stávající prostorové vazby a další rozsáhlá stavební činnost je nepřípustná.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Ve stabilizovaném území návrh MPP nestanovuje míru využití území k zastavění méně konkrétně než ÚP SÚ. Ve zmíněných ustanoveních ÚP SÚ stanovuje, že stabilizovaným územím se rozumí území, v němž územní plán nepředpokládá výrazný rozvoj. Návrh MPP obsahuje obdobnou definici v čl. 70, pouze formulovanou jinými slovy bližšími ostatním regulativům MPP. Dále ÚP SÚ stanovuje, že za přípustné se považuje řešení v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a jako podklad pro rozhodování o struktuře a výšce zástavby odkazuje na ÚAP. Návrh

MPP de facto obdobně stanovuje, že míra využití území se odvozuje podle stávající zástavby. Výškovou regulaci navíc návrh MPP stanovuje přímo závaznými regulativy v rámci vlastní regulace, nikoli pouze přihlédnutím k nezávažným ÚAP. Taktéž je tomu z hlediska stanovení požadavku na strukturu která je určena přímo v závazných regulativech MPP, nikoli pouze přihlédnutím k nezávažným ÚAP.

Kromě toho je návrhem MPP vymezena základní síť veřejných prostranství a případně další omezující podmínky pro zastavění území, kterou ÚP SÚ v takové podrobnosti vůbec nereguluje. V této souvislosti lze z hlediska ochrany stabilizovaného území zmínit i nový nástroj návrhu MPP, kterým je regulativ parku ve volné zástavbě, který ÚP SÚ vůbec neobsahuje, a který upřesňuje a chrání charakter stabilizovaného území na sídlištích - v modernistických strukturách. Obdobně je tomu ve stabilizovaném území s regulativem zahrad, který výslovně požaduje zachování podílu zahrad, což je opět regulativ, který ÚP SÚ nestanovuje.

U záměrů bude proto v rámci posuzování souladu s MPP posuzován soulad se stanoveným typem struktury, výškovou regulací a dalšími vymezenými strukturálními regulativy a regulativy způsobu využití, nadto pak ještě soulad s popisem cílového charakteru lokality. Stanovení míry využití území pomocí výškové regulace, regulace veřejných prostranství, charakteru zástavby a přizpůsobením okolní zástavbě je běžnou formou regulace míry využití ve stabilizovaném území v rámci územního plánování v ČR i v zahraničí a bylo vyhodnoceno jako účelné a vyvážené z hlediska vážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel na základě výše uvedeného konstatuje, že obavy ohledně přílišného rozvolnění či benevolence rozhodování ve stabilizovaném území, jakož i údajná nejednoznačnost rozhodování ve stabilizovaném území, nejsou oprávněné, neboť je zcela bez pochyby, dle výše uvedeného, že návrh MPP závazně reguluje a chrání stabilizované území výrazně více (přísněji) než ÚP SÚ.

Z důvodu větší jednoznačnosti však budou na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. i na základě tohoto požadavku, regulativy stabilizovaného území (a malých rozvojových ploch) upraveny a zpřesněny tak, že bude doplněno odvozování regulativů při posuzování zastavitelnosti z bezprostředního okolí a z územní studie, která slouží jako odborný podklad pro rozhodování v území.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že návrh MPP odstavcem 3 čl. 74 není v rozporu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, neboť návrh MPP nevymezuje a neobsahuje uliční ani stavební čáry (taková podrobnost by příslušela regulačnímu plánu). Ustanovení pouze deklaruje, že zastavitelnost budovami se určuje až v rámci vymezení uličních a stavebních čar, což není úkolem územního

plánu, ale probíhá v rámci následných řízení, např. při projednání územní studie či samotném řízení o povolení záměru.

Námítka

ID 3011836

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 56

Vyjádření

4. V rámci ostatní stabilizované plochy je nutné vymezit plošně historické jádro a zámeček. Je nutné zamezit realizaci další nevhodné zástavby u zámečku a nové příjezdové komunikace.

U zámečku je nutné chránit historickou zahradu, park a samotnou stavbu jako genius loci celé lokality. Zásadní je rovněž neumožnit další dostavbu a nové stavby, novou přístupovou komunikaci, které by narušily historický park se stromy, a především zástavba není realizovatelná vzhledem k omezené kapacitě ulice V Sedlci. Realizace by navíc zapříčinila kácení velkého množství stromů v historické zahradě a okolí. **Celé území je nutné stabilizovat, tak jak bylo vymezeno v původním územním plánu před jeho změnami, které umožnily další naprosto nevhodné umístění obytných budov a narušení historické zahrady a hromadné kácení stromů!**

Tomuto území je nutné věnovat zvýšenou pozornost a stav ověřit na místě.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Je vymezena stabilizovaná, zastavitelná, obytná lokalita vesnické struktury. Podle čl. 70 se v zastavitelné stabilizované lokalitě nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Nejsou vyloučené dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Je vymezena plocha zahrad a místní park. I když se park nachází v zastavitelné obytné lokalitě, dle čl. 84, odst. 1 městský park je tvořen nestavebními bloky. Dle čl. 90, odst. 3 v místním parku není možné umisťovat žádné nové budovy.

Námítka

ID 3011839

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 57

Vyjádření**5. dopravní napojení na Kamýckou ul. novým dalším napojením.**

Ulice V Sedlci je již zcela vytížena a vzhledem ke svým dimenzím nelze počítat s nárůstem dopravy. Musí být vytvořena zcela nová ulice protínající stávající průmyslové areály (a řešících jejich transformaci na zahradní město) a napojující se přímo na ulici Kamýckou a to souběžně, na jedné straně s železniční tratí, a na druhé straně s ulicí V Sedlci. Toto napojení musí být podmínkou dalšího rozvoje lokality a musí především umožňovat obslužnost mrazíren a nově plánovaných obytných objektů.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. V MPP je vymezeno uliční propojení dvou bodů mezi Kamýckou a Přerušenou.

Námítka

ID 3011841

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 58

Vyjádření**6. neřešení problematiky suburbanizace.**

Zásadním problémem výstavby v lokalitě Sedlec, Nový Sedlec a Suchdol je suburbanizace. Při návrhu územního plánu nedošlo k vyhodnocení problematiky vzniku, přípravy a výstavby mnoha tisíců bytů a RD v okolí hl. m. Prahy. Občané v těchto satelitních městech velikosti dřívějších okresních měst, pracují, vzdělávají se a cestují za nákupy do hl. m. Prahy. V jejich lokalitách nikdo žádnou základní občanskou vybavenost nevybudoval. Navíc je nutné počítat s dalším velkým nárůstem počtu obyvatel v dnes připravovaných satelitech. Výsledkem jsou a budou (vlivem dalšího nárůstu výstavby čím dál častější) dopravní kolapsy a přeplněnost Kamýcké a veškerých komunikací směr Jugoslávských partyzánů, Vítězné náměstí.

Rovněž nová výstavba v hl. m. Praze - Suchdol, Sedlec a především Nový Sedlec (jak dnes realizovaná, tak zejména navržená Metropolitním územním plánem) nepřináší novou infrastrukturu, nové komunikační napojení a řešení, nové školy, nové obchody, ale i inženýrské sítě. Již dnes je problém s dopravou, ale po neregulované výstavbě v Suchdole, i s dešťovou a splaškovou kanalizací. **Z tohoto důvodu je nutné výstavbu podmínit vyřešením této problematiky a především do územního plánu navrhnout adekvátní řešení.** Nejsme pro zastavení výstavby, ale pro nalezení adekvátních řešení. Ta ale musí být nalezena před výstavbou! V rámci územního plánování musí být především vyřešena doprava.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítko územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za

prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítka územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost občanskou vybaveností. Tento nástroj nebyl užíván ani v platném plánu. S ohledem na praktickou nemožnost prokázat (na rozdíl od dopravní nebo technické infrastruktury) přímou nezbytnost stavby občanské vybavenosti pro fungování výstavby v dané ploše, neboť veřejná vybavenost zpravidla obsluhuje potřeby obyvatelstva v širší spádové oblasti. Území HMP je z pohledu občanské vybavenosti tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítko územního plánu byl nástroj podmíněnosti ploch vybaveností vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

V případě nadřazené veřejné vybavenosti vymezuje dostatečné množství ploch pro realizaci záměrů vybavenosti včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Dále podrobněji viz příloha P.192 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011846

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 240, 733

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 59

Vyjádření

7. Je nutné **propojit nově podchodem oddělené části Sedlce a řešit cestu spoluobčanů od vlaku**, tak aby mohl Sedlec fungovat jako jeden celek v místě ulice Přerušené. Tedy aby nebyl pohyb občanů omezen železnicí, tak jako v minulosti v Berlíně zdí a občané nemuseli jako školáci uskakovat před vlakem. Nikoliv tedy nadchodem - lávkou nad elektrickou trakcí. Toto řešení je zcela nevhodné pro starší spoluobčany. Podchod je vhodný i pro nevázanost na cyklostezku.

Nevíme, kdo vymyslel pojmenovat po přerušení ulice tratí ulici „Přerušená“ a nerealizovat podchod. Musel se cítit naprosto geniální a se smyslem pro humor. Prosím, pokuste se tento typ humoru a geniality, zřejmě z období socialismu, odstranit a řešit i cestu spoluobčanů od vlaku. Budeme Vám zavázáni.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Název prvku 640/-/133 bude upraven na základě požadavku. Název "lávka" bude nahrazen názvem "propojení přes železnici" bez specifikace technického řešení mimoúrovňového křížení se železniční tratí.

Námítka

ID 3011848

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 60

Vyjádření

8. Při budování veškerých komunikací je nutné počítat s cyklostezkou a bezpečným pěším propojením.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Konkrétní dopravní opatření a návrhy umístění přechodů pro chodce v rámci jednotlivých komunikací jsou pod podrobnost územního plánování. Budou řešeny v rámci následných řízení.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011852

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 61

Vyjádření

9. Novou tramvajovou trať vést tak, aby vhodně obsloužila obě části Sedlce.

V současné době je zastávka tramvaje umisťována pouze podle „urbanistického“ zájmu developerů v oblasti Nového Sedlce. Je velice vzdálená lokalitě Sedlec. Zastávku je nutné vybudovat v lokalitě Nový Sedlec poblíž ulice Kamýcké. Je nutné zohlednit veřejný zájem při vedení celé trati. **Zde je vhodné situovat i obchody a služby.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Tramvajová trať je vymezena s cílem zajistit kapacitní a efektivní dopravní propojení Dejvic (a tím centra města) se Suchdolem a ZČU a dále s terminálem Výhledy. Koridor pro tramvajovou trať v prostoru Nového Sedlce je vymezen na základě urbanistické studie a s ohledem na náročné terénní podmínky. Vymezená trať bude zároveň dobře fungovat i pro obsluhu spodního Sedlce, i když docházková vzdálenost bude větší než například od funkční železniční zastávky.

Námítka

ID 3011857

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164, 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 62

Vyjádření

10. V lokalitě Sedlec a především Nový Sedlec jsou naprosto minimálně nebo vůbec vymezeny plochy pro sport a oddech, základní veřejnou vybavenost. Stávající Sedlec nemůže poskytovat pro Nový Sedlec celou infrastrukturu. Nový Sedlec by měl "přinést" obchodní prostory, sportoviště, zelené plochy, parky. **Mělo by se jednat o zahradní město se základní vybaveností v širším slova smyslu. Nesmí se jednat o další rozvoj procesu suburbanizace.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh MPP v lokalitě 164/ Nový Sedlec vychází ze studie a projednávané změny Z XXXX. MPP vymezuje vybavenost a park bodem.

Námítka

ID 3011860

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164, 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 63

Vyjádření**11. Veškerou výstavbu podmiňovat dořešením kanalizační sítě a veškeré technické infrastruktury.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Není účelné stanovovat podmíněnost. Nicméně MPP posiluje kanalizační síť návrhem čerpací stanice odpadních vod.

Námítka

ID 3011861

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164, 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 64

Vyjádření

12. Požadujeme, aby každá rozvojová plocha zohlednila kromě parametrických regulativů pro prostorové využití a množství veřejné vybavenosti také:

- aby měla vesnickou strukturu a doplnila vhodně stávající stavby
- aby standardně obsahovala i naznačenou míru požadované prostupnosti v hlavních spojích,
- dle místních podmínek bylo naznačeno hlavní komunikační napojení,
- dále je potřeba vyjádřit dopady na infrastrukturu a případně její rozvoj podmínit navazující investicí,
- udat předpokládanou kapacitu území a upřesnit způsob využití v souladu s nově navrženými prvky prostorové regulace,
- dále je potřebné, aby z pohledu podmíněnosti rozvoje byly i rozvojové plochy hodnoceny co do priority,
- standardní podmínkou, která obecné principy fungování rozvojové plochy v území ověří, musí být zpracování územní studie a regulačního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Struktura vychází z kapacit studie a projednávané změny, která odpovídá struktuře (04). MPP v přiměřené míře naznačuje propojení a napojení. Také vymezuje hlavní komunikace. Infrastruktura je prověřena a na základě prověření jsou vymezeny návrhové prvky. Kapacita území: Bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanovena maximální HPP pomocí koeficientu pro každou TR plochu. Není jasné, co se myslí požadavkem "upřesnit způsob využití v souladu s nově navrženými prvky prostorové regulace". Využití je však popsáno v textové části MPP a v krycím listu lokality. Vybrané T/R plochy jsou uvedeny ve Schématu metropolitních priorit. Metropolitní plán nevymezuje plochy a koridory, v nichž je podmínkou pro rozhodování o změnách v území vydání regulačního plánu.

Podmíněnost územními studiemi a regulačními plány byla komplexně prověřena. Na základě prověření pořizovatel dospěl k závěru, že požadavku je možno vyhovět efektivnější a účelnější cestou, a to plně ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP bude doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Budou stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek budou doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS budou provázány na stávající právní stav a budou zohledňovat právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. budou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Budou stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy budou odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bude přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž bude rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, budou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch bude uveden v příloze č. 2/900 a bude doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K výše uvedenému pořizovatel dále uvádí, že jedním z dalších klíčových nástrojů návrhu MPP pro zajištění koordinovaného

a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch je využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou

v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011862

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 65

Vyjádření**13. Nové a stávající komunikační osy je nutné koncipovat se zelení a s odpovídajícími chodníky.**

V současnosti je největším problémem ulice V Sedlci a to v úseku od ulice Kamýcké až po stávající viadukt pod železniční trať. Je nutné koncipovat podél této silnice zelený pás, který bude po celé délce ulice směrem od ulice V Sedlci k železniční trati.

a) V původním územním plánu existoval zelený pás v úseku Kamýcká - Přerušená. Zde lze jej velice jednoduše realizovat. Zelený pás umožní, vzhledem k veliké hustotě dopravy a stávajícímu pojezdu velkých mrazírenských kamionů udržet atmosféru zahradního města.

b) Zelený pás je vhodné koncipovat i v úseku Křižovatka Přerušená - Železniční viadukt. Zde již není možné jej realizovat v celém úseku, ale rovněž vzhledem k hustotě dopravy a dimenzím ulice V Sedlci není možné přímo na hranici s chodníkem „nalepit“ obytné domy. **Je nutné vytvořit dostatečný uliční prostor tak aby byl adekvátní pro celou lokalitu.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek na konkrétní řešení uličního profilu a související výsadbu zeleně je pod podrobnost MPP.

Námítka

ID 3011863

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097OGET

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 66

Vyjádření**B) Lokalita vymezená na listu 164 Nový Sedlec**

I) neřešení problematiky suburbanizace. Zásadním problémem výstavby v lokalitě Sedlec, Nový Sedlec a Suchdol je suburbanizace. **Při návrhu územního plánu nedošlo k vyhodnocení problematiky vzniku, přípravy a výstavby mnoha tisíců bytů a RD v okolí hl. m. Prahy.** Občané v těchto satelitních městech, mnohdy ve velikosti dřívějších menších okresních měst, pracují, vzdělávají se a cestují za nákupy do hl. m. Prahy. V jejich lokalitách nikdo nic takového nevybudoval. V naší lokalitě jsou výsledkem této nekoncepční zástavby dopravní kolapsy a přeplněnost Kamýcké a veškerých komunikací směr Jugoslávských partyzánů, Vítězné náměstí. Rovněž nová výstavba v hl. m. Praze - Suchdol, Sedlec a především Nový Sedlec nepřináší (a nepřinese) kapacitně odpovídající novou infrastrukturu, nové komunikační napojení a řešení, nové školy, nové obchody, ale i inženýrské sítě. Již dnes je problém s dopravou, ale i po nekoncepční výstavbě v Suchdole, i s dešťovou a splaškovou kanalizací. Z tohoto důvodu je nutné výstavbu podmínit vyřešením této problematiky a především do územního plánu navrhnout adekvátní řešení. Nejsme pro zastavení výstavby, ale pro nalezení adekvátních řešení. Ty ale musí být nalezeny před výstavbou! Musí je řešit i nový Metropolitní územní plán a to v rámci návrhu nových rozvojových ploch a zjištění okolní zástavby mimo hl. m. Prahu!

Zásadní vliv na celé území má tranzit do města a z města i plánovaný městský okruh.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítka územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za

prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítka územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost občanskou vybaveností. Tento nástroj nebyl užíván ani v platném plánu. S ohledem na praktickou nemožnost prokázat (na rozdíl od dopravní nebo technické infrastruktury) přímou nezbytnost stavby občanské vybavenosti pro fungování výstavby v dané ploše, neboť veřejná vybavenost zpravidla obsluhuje potřeby obyvatelstva v širší spádové oblasti. Území HMP je z pohledu občanské vybavenosti tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítko územního plánu byl nástroj podmíněnosti ploch vybaveností vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

V případě nadřazené veřejné vybavenosti vymezuje dostatečné množství ploch pro realizaci záměrů vybavenosti včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Dále podrobněji viz příloha P.192 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011865

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 67

Vyjádření**2) Rozvoj je nutné podmínit vyřešením dopravní infrastruktury a všech typů sítí. Kritický je stav kanalizace.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Podmíněnost by předmětné území procesně nadměrně zatížila nad rámec odpovídající významu daného místa. K řešení dopravy a technické infrastruktury se váží jiné požadavky žadatele, každopádně je území prověřeno a pro vylepšení dopravy je navržena tramvaj a pro zlepšení TI je navržena čerpací stanice odpadních vod.

Námítka

ID 3011866

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 68

Vyjádření

3) V území je nutné navrhnout infrastrukturní stavby na sběr dešťové vody tak, aby je bylo možné zapojit do městského prostředí a usilovat o to, aby zadržaná voda byla v místě zadržení využita. V minulosti byl v lokalitě problém se záplavami, které byly vyvolány nefunkční dešťovou kanalizací. V žádném případě nelze souhlasit s realizací zasakování tam kde není možné. Výsledkem jsou záplavy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh nebude upraven. Dešťová kanalizace a zasakování je pod měřítko územního plánu.

Návrh MPP pro minimalizaci nepříznivých změn hydrologického režimu v tocích, pro zvýšení retence v krajině a zasakování dešťových vod a pro řešení rozvoje jednotlivých oblastí citlivých na zvyšování podílu zpevněných ploch navrhuje vhodné povrchové retence, vodní nádrže a odpovídající vodohospodářská opatření, a to i na základě podkladů či požadavků dotčeného orgánu OCP MHMP (viz odůvodnění k čl. 132 v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP).

V souladu se zněním čl. 26 a čl. 132 odst. 2 textové části návrhu MPP v návaznosti na regulaci ploch otevřené krajiny a vymezení stávající sítě vodních toků a ploch jsou nové plochy a koridory pro navrhované prvky hydrografické sítě navrhovány ve smyslu

zpomalování odtoku srážkových vod a zlepšování protipovodňové ochrany území. Návrh MPP stanovuje následující zásady pro využívání území města: (a) respektovat stávající hydrografickou síť, nezakrývat vodní toky a minimalizovat jejich úpravy vedoucí ke zrychlování odtoku vody z území; (b) nezaústňovat vodní toky do jednotné kanalizační sítě.

Obecně nejsou navrhovány drobné dešťové retenční nádrže v rámci vymezených rozvojových ploch, aby se nepředjímalo možné řešení ploch do budoucna, a to i z důvodu podrobnosti územního plánu. Jejich realizace je zpravidla možná i bez jejich přímého vymezení v návrhu MPP.

Lze konstatovat, že návrh MPP problematiku zasakování dešťových vod řeší komplexně návrhem vhodných ploch, zařízení a opatření v podrobnosti územního plánu, přičemž zohledňuje ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Vlastní stavebně technické řešení zasakování dešťových vod v jednotlivých plochách bude předmětem následných řízení dle stavebního zákona nebo zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů.

Námítka

ID 3011867

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164, 240

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 69

Vyjádření**4) Pro celé území Sedlce a Nového Sedlce je potřebné zpracovat komplexní řešení, které zohlední všechny nároky a vlivy.**

Zejména fakt, že se jedná o silně tranzitní oblast. Situaci může razantně zhoršit přivaděč Rybářky. **Je proto nezbytně nutné aby návrhy řešení vycházeli z potřeb rezidentů.** Maximálně bylo preferováno zklidnění. Podporovány pěší a cyklovazby a návaznosti na všechny typy hromadné dopravy. Je třeba vhodně situovat a dimenzovat kapacitu P+R v oblasti Nového Sedlce nejenom v oblasti Suchdola.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Návrh Metropolitního plánu zohledňuje komplexní řešení. Kapacita a členění ploch budou řešeny dle změny ÚP SÚ Z 3827 v koordinaci s požadavky samosprávy a jednotlivých vlastníků. Rozhodování v území bude podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Parkování P+R v Novém Sedlci není navrhováno, jeho vymezení a realizace by generovaly nežádoucí množství dopravy. Parkoviště P+R - Suchdol s kapacitou 800 stání je navrhováno na Výhledech v souvislosti s návrhem tramvajové trati.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen

a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítka územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Koncepce parkování P+R včetně nově stanovených kapacit je v návrhu MPP v reálné míře zakotvena. Systém záchytu osobních vozidel s cílem jízdy na území Prahy má přeshraniční rozměr, neboť výstavbu parkovišť u železničních stanic a zastávek, případně u lokálních autobusových nádraží, je nutné realizovat už na území Středočeského kraje. Návrh MPP vymezuje i nové záměry, vychází přitom ale u každé jednotlivé plochy z prověření, zda je ve vhodném vztahu k veřejné dopravě a možnosti přestupu na kapacitní kolejovou dopravu s ohledem na udržitelnost dopravy.

Kapacity navrhovaných P+R jsou odvozeny z prostorových a typologických možností lokalit z hlediska začlenění do struktury města, vyvolaného objemu dopravy na příjezdových trasách a hodnocení dopadů na složky životního prostředí. Návrh vychází z dopravního modelu města a dopravně-inženýrských údajů TSK HMP pro jednotlivé sektory na komunikacích překračujících hranice Prahy a metodiky odvození bilancí poptávky.

Při návrhu P+R jsou zohledňovány konkrétní projekty, využití území i majetkoprávní podmínky apod. a navržené kapacity jsou odůvodněné. Návrh MPP přispívá k dosažení strategického cíle (Strategický plán hl. m. Prahy, 2016) - rozvoj systému P+R. Preferováním veřejné dopravy je koncepčně podporována udržitelná mobilita.

Návrh MPP stanovuje za základ integrovaného systému veřejné dopravy provázaný systém metra, železniční dopravy a tramvajové dopravy jako prostředků kapacitní kolejové dopravy doplněný o síť městské a regionální autobusové a trolejbusové dopravy a záchytných parkovišť P+R. Navrhuje posílení významu a konkurenceschopnosti veřejné dopravy s přesahem integrovaného systému do Středočeského kraje v kontextu postupného snižování individuální dopravy na komunikační síti.

Námítka

ID 3011868

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 70

Vyjádření

5) V lokalitě je zvolena naprosto nepřiměřená podlažnost, která naruší genius loci celého území a Vltavského údolí. Podlažnost 4.NP je naprosto nevhodná. Měla by být zde vesnická struktura. Nelze souhlasit s návrhem 4 podlažních objektů, které díky umístění ve svahu a nepřesné definici římsy mohou být výškově fakticky 5-6 podlažní. Pro celé území by měla platit zástavba 2-3 podlaží. Výsledkem by bylo vytvoření obdobných „panoramat“ jako jsou Bohnice. Snad si to tvůrci uvědomují a bude zamezeno vybudování nového sídliště „stříhu“ před rokem 1989.

Znehodnocení pohledu na skály v kaňonu Vltavy nelze připustit.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Předmětné území je vymezeno v souladu se studií Nový Sedlec.

Námítka

ID 3011869

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 71

Vyjádření

6) Řešení zachování krajinného pohledu na skály. Právě harmonické propojení různých charakterů, typů a podob městské krajiny doplněné morfologií terénu s kaňonem Vltavy, vytváří jedinečné genius-loci našeho města. Aby bylo možné jedinečnost chránit, musí být poznána a pojmenována. MPP však toto nezohledňuje a vazby nepopisuje.

Skály jsou sice krajinným rozhraním, ale nic to pro regulaci v rámci navrženého územního plánu neznamena. O tom, jak působí, rozhoduje i kontext okolí, které také zajišťuje reálnou prostupnost. Krajinnou hodnotu zásadně ovlivní to, co se bude stavět pod a nad skálou a samotná skála není ani přístupná, ani moc prostupná. Konceptí musí být hledání reálných vazeb a propojení napříč celým městem a to chránit jako koncepční prioritu města a nejen na jeho obvodu. **Je zde nutné řešit i částečnou nezastavitelnost území a snížení podlažnosti z důvodu zachování krajinného rázu a přírodní dominanty. Ideální je zde koncepce zahradního města.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dané území bylo prověřeno ÚS. Území je navrženo v souladu se studií Nový Sedlec.

Námítka

ID 3011870

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2674

Podatel | **DIVÍŠEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGET

Lokalita | 163

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 72

Vyjádření**C) lokalita vymezená na listu 163 Papírenská**

1) Nově je v rozvojových plochách naprosto nevhodně vymezeno území k zástavbě obytnými domy. Zde by bylo vhodné přistoupit ke stabilizaci a navíc umožnit co největší rozvoj zelených ploch. Novou bytovou výstavbou bude naprosto narušen krajinný ráz území a znehodnoceno celé nábřeží Vltavy.

Osobní doprava z této lokality zcela omezí dopravu ze směru Roztocká, Kamýcká. Umístění světelné signalizace na výjezdu z Papírenské na Podbabskou výrazně omezí kapacitu dopravy. Z tohoto důvodu je nutné tuto zástavbu zastavit a to vzhledem k již vyčerpané dopravní kapacitě.

V lokalitě již došlo k realizaci zcela tragické zástavby „sídliště Podbaba“, kterou realizovala společnost ICKM. Toto sídliště mělo být sídlištěm v zeleni. Vzhledem k vysoké míře využití území to samozřejmě není pravda. Prostor nábřeží je po zástavbě Kauflandem a sídlištěm prakticky poslední možnou zónou, kterou lze využít k oddechu a relaxaci a navíc je spojnici celé lokality na Stromovku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Lokalita 163/ Papírenská je industriální území tvořené výrobními areály z 18. až 20. století. MPP v souladu s koncepcemi a snahou

o udržitelný rozvoj města navrhuje jeho transformaci na obytné prostředí. Stabilizace aktuálního stavu a rozšiřování zelených ploch nebylo vyhodnoceno jako převažující zájem v území a šlo by proti hospodárnému nakládání s územím města a efektivnímu využití stávající i navržené infrastruktury. Zástavba je navržena s poměrně nízkou výškou, nebude mít negativní vliv na krajinný ráz.

V souladu s úpravou metodiky výpočtu míry využití území budou upraveny kapacity dotčeného území. Bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou v plochách VN dle dosavadního ÚP SÚ.

Námítka

ID 3010054

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2675

Podatel | **VSU Czech s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIV5RHI

Lokalita | 964

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka:**Zarovnání zastavitelného území s obytným využitím v lokalitě 243/Tichá Šárka

Požadujeme zarovnat a rozšířit zastavitelné území s obytným využitím v lokalitě 243/Tichá Šárka.

Odůvodnění**Text zdůvodnění:**

Jsme vlastníkem pozemků uvedených na LV č. 10672, k.,ú. Dejvice. V současné době probíhá na pozemku jednání o změnu UP č. Z-3492/26, a jednání o územní řízení pro umístění zástavby rodinné vily odpovídající regulativům stávajících PSP a UP SU HMP. Navrhované rozšíření zastavitelné plochy s obytným využitím je v rámci stávajícího oploceného pozemku a je jeho součástí. Nepožadujeme rozšíření na celý oplocený pozemek, jak by bylo možné metodicky požadovat, ale aspoň zvětšení formou logického zarovnání zastavitelné plochy na úroveň zastavitelných ploch sousedních parcel. Požadované rozšíření umožní logické zarovnání plochy s obytným využitím a její lepší budoucí funkční využití bez dalších kapacitních dopadů a bez dopadů do oploceného pozemku, jehož je součástí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Zastavitelná plocha nebude rozšířena. Jednalo by se o neodůvodnitelné vymezení nových zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných. Zmíněná změna platného ÚP SÚ Z 3492 se netýká vyznačeného území. Zachování právní kontinuity v území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010062

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2676

Podatel | **KINDL OTAKAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6NV1

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010065

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2677

Podatel | **SVOBODA JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6OOT

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umísťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umísťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010066

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2678

Podatel | **SVOBODŮ NIKOLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6NXR

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávnímu zájmu. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010067

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2679

Podatel | **MRÁZKOVÁ MILOSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796JH

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010069

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2679

Podatel | **MRÁZKOVÁ MILOSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796JH

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010068

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2680

Podatel | **ČERNÁ SYLVIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796KC

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010070

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2680

Podatel | **ČERNÁ SYLVIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796KC

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávnímu zájmu. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010076

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2682

Podatel | **Astronomický ústav AV ČR, v. v. i.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1O6P9

Lokalita | 361

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Typ a předmět připomínky

Námitka – proti omezení výškové zastavitelnosti v areálu veřejných výzkumných institucí v lokalitě 361/Starý Spořilov

Vymezení území dotčeného námitkou

Lokalita 361/Starý Spořilov

Vymezení nemovitostí připomínkujícího dotčených námitkou

Praha 4, k. ú. Záběhlice [732117], pozemky parc. č. 5513/27 a 5531/62, zapsáno na listu vlastnictví LV 12039

Co je navrhováno

zvýšení přípustného rozmezí podlažnosti ve vymezeném území na úroveň 4**Odůvodnění**

Návrh určuje pro ve vymezeném území rozmezí podlažnosti 3. Tato úroveň omezuje případné budoucí úpravy budovy připomínkujícího či výstavbu na bezprostředně přilehlých pozemcích jiného ústavu Akademie věd ČR.

Žadatel je veřejná výzkumná instituce, jeho hlavní činností je vědecký výzkum a vývoj v oblastech astronomie, astrofyziky a souvisejících vědních oborech. Svou činností přispívá ke zvyšování úrovně poznání a vzdělanosti a k využití výsledků vědeckého výzkumu v praxi.

Větší povolená výšková úroveň poskytne větší variabilitu úpravách stávajícího objektu připomínajícího i při eventuálním navrhování nových budov sousedních ústavů Akademie věd ČR, tím umožní i kvalitnější architektonické celkové řešení v daném prostoru. Umožní realizaci větší podlahové plochy za současného zachování větší nezastavěné plochy mezi budovami ponechané pro zeleň.

Požadované zvýšení přípustného rozmezí podlažnosti není velké, koresponduje se stávající zástavbou a nebude mít tedy nepříznivý vliv na zástavbu v okolí.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude upraveno na rozmezí podlažnosti 4RNP dle stavu.

Námítka

ID 3010107

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2683

Podatel | **MATOUŠKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796L7

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávnímu zájmu. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010435

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2683

Podatel | **MATOUŠKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YCIEJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podání společně uplatňuje 32 fyzických osob - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010436

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2683

Podatel | **MATOUŠKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YCIEJ

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námítky k Metropolitnímu plánu

Začátkem června jsme se dozvěděli, že v naší milované LR Šárce má být její část zrušena. V této nádherné přírodě má být na pozemku **2007/4 v k. ú. Dejvice** povolena stavební činnost. Nikdy bychom neuvěřili, že v době, která si zakládá na ochraně přírody, vždyť heslo MP je: „Metropole plná přírody“, má být příroda ničena tím, že v ní mají být umístěny agregáty pro obrovskou nafukovací halu - monstra, chrlící do přírody plynové a naftové zplodiny a velký hluk z dmychadel, a to 24 hodin denně!

A ještě k tomu Odbor ochrany přírody NAVÍC vydal usnesení pod č. 1622245/2020, sp. zn. 136945/2020, souhlas s Dotčením pozemků č. 1966/1 a 2007/1, k. ú. Dejvice, do vzdálenosti 50 m od okraje lesa LR Šárky Tedy Odbor, který má v zásadě přírodu chránit, umožňuje tímto usnesením ji ničit a poškodit obyvatele celé Hanspaulky, a všech obyvatel, kteří používají Šárku k rekreaci.

Proti tomuto ničení přírody a životního prostředí obyvatel z nejbližšího okolí poškození Lesní rezervace jsme získali 32 podpisů.

A žádáme, aby v Metropolitním plánu byl pozemek 2007/4 součástí plochy LR Šárka jako byl v Metropolitním plánu dosud.

Namítáme Metropolitním plánem nově navrženou hranici lesa pozemku 2007/4 v k. ú. Dejvice.

Ve stávajícím územním plánu je tato parcela součástí plochy LR. Požadujeme tedy, aby i nadále zůstala tato parcela součástí plochy lesa na lesních pozemcích.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Předmětná parcela tvoří okraj sportovního areálu tenisových dvorců a představuje doplňkovou zeleň, součást lesoparku, tedy klidovou zónu, zapojenou do přírodního rámce Šáreckého údolí, (přírodního parku Šárka-Lysolaje), hojně využívaného rodinami k procházkám, tréninkům sportovců z Dukly ... Nedaleko (50m) je hojně navštěvované dětské hřiště.

Domníváme se, že současný statut lesa je dobrou ochranou před nepromyšlenými formami využití: Nové dvouhaly v areálu a umístěním mega agregátů pro dodávku tlakového a otepleného vzduchu na stávajícím lesním pozemku.

Přetlaková hala navíc svými rozměry 40 x 40 x 10 neodpovídá stávající struktuře zahradního města. Několikanásobně překračuje půdorysné rozměry stávajících staveb, čímž naruší urbanizmus tohoto stabilizovaného území. Umístění je jen 14 m od obydlí! Provoz haly 6-7 měsíců v roce od 7.30 - 22.30 hod. poškodí životní prostředí místních obyvatel, jejich dětí a hojných návštěvníků této klidné rekreační lokality hlukem a výfukovými plyny z agregátů, světlem a hlukem z haly, vysokým provozem aut ...

Dříve hojně využívaná klidná lokalita pro rekreaci se kvůli hale pro pár jedinců stane místem, kterému je dobře se vyhnout ...

Požadujeme tedy, aby parcela 2007/4 v k. ú. Dejvice i nadále zůstala součástí plochy lesa na lesních pozemcích.

Agregáty v příloze.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle KN je pozemek evidován jako ostatní plocha a tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. Tyto pozemky jsou součástí sportovního areálu s tenisovými kurty, který je umístěn na pozemcích v majetku HMP. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako

územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje, neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky, týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010109

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2684

Podatel | **TOMŠOVIC JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796OS

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávnímu zájmu. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010084

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2685

Podatel | **MAZÁČOVÁ NADĚŽDA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796M2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010110

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2685

Podatel | **MAZÁČOVÁ NADĚŽDA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796M2

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje, neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010085

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2686

Podatel | **SPILKA VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796NX

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010111

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2686

Podatel | **SPILKA VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796NX

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávnímu zájmu. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010087

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2687

Podatel | **Geofyzikální ústav AV ČR, v. v. i.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ14O97

Lokalita | 361

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Typ a předmět připomínky

Námítka – proti omezení výškové zastavitelnosti v areálu veřejných výzkumných institucí v lokalitě 361/Starý Spořilov

Vymezení území dotčeného námitkou

Lokalita 361/Starý Spořilov

Vymezení nemovitostí připomínkujícího dotčených námitkou

Praha 4, k. ú. Záběhlice [732117], pozemky parc. č. 5513/3, 5513/6, 5513/7, 5513/28 a 5513/61, zapsané na listu vlastnictví LV 2868

Co je navrhováno

zvýšení přípustného rozmezí podlažnosti ve vymezeném území na úroveň 4**Odůvodnění**

Návrh určuje pro ve vymezeném území rozmezí podlažnosti 3. Tato úroveň omezuje případnou budoucí výstavbu na pozemcích připomínkujícího nebo úpravy stávajících budov jiných ústavů Akademie věd ČR.

Žadatel je veřejná výzkumná instituce, jeho hlavní činností je vědecký výzkum v oblastech geofyzikálních věd, zejména fyziky pevné Země a jejího okolí, sběr geofyzikálních dat a zajišťování geofyzikální služby. Svou činností přispívá ke zvyšování úrovně poznání a vzdělanosti a k využití výsledků vědeckého výzkumu v praxi.

Větší povolená výšková úroveň poskytne větší variabilitu při úpravách stávajících objektů či případném navrhování nových budov, tím umožní i kvalitnější architektonické celkové řešení v daném prostoru.

Umožní realizaci větší podlahové plochy za současného zachování větší nezastavěné plochy mezi budovami ponechané pro zeleň. Požadované zvýšení přípustného rozmezí podlažnosti není velké, koresponduje se stávající zástavbou a nebude mít tedy nepříznivý vliv na zástavbu v okolí.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude upraveno na rozmezí podlažnosti 4RNP dle stavu.

Námítka

ID 3010089

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2687

Podatel | **Geofyzikální ústav AV ČR, v. v. i.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ14O97

Lokalita | 361

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Typ a předmět připomínky

Námítka – proti zařazení pozemků vlastníka do městské parkové plochy zahradní místního významu

Vymezení území dotčeného námitkou

Lokalita 361/Starý Spořilov

Vymezení nemovitostí připomínkujícího dotčených námitkou

Praha 4, k. ú. Záběhlice [732117], pozemky parc. č. 5513/1 a 5531/65, zapsáno na listu vlastnictví LV 2868

Co je navrhováno

- **začlenění pozemků připomínkujícího do stavebního bloku dle čl. 89**
- **vymezit místní park 123/361/2370 v ploše odpovídající původní verzi návrhu, tedy pouze na pozemcích hlavního města Prahy**

Odůvodnění

Návrh zařazuje vyjmenované pozemky připomínkujícího zejména pak pozemek parc. č. 5513/1 do nestavebního bloku městského parku, 123/361/2370 Park Jižní XVII. – místní park. Zařazení pozemků do nestavebního bloku vylučuje případnou budoucí výstavbu pro potřeby připomínkujícího, umožňuje pouze stavby sloužící pro účely parku a zabezpečení návštěvnických služeb.

Žadatel je veřejná výzkumná instituce, jeho hlavní činností je vědecký výzkum v oblastech geofyzikálních věd, zejména fyziky pevné Země

a jejího okolí, sběr geofyzikálních dat a zajišťování geofyzikální služby. Svou činností přispívá ke zvyšování úrovně poznání a vzdělanosti a k využití výsledků vědeckého výzkumu v praxi.

Pozemek parc. č. 5513/1, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití silnice, by žadatel mohl v budoucnu využít pro případnou výstavbu menší budovy pro rozvoj potřeb svého pracoviště nebo objektu podporující odborné vzdělávání veřejnosti, které je součástí činnosti ústavu, případně objektu doplňujícího provozní potřeby či technologického zázemí apod. Zařazení pozemku do nestavebního bloku místního parku takové využití znemožňuje.

K funkčnímu využití pozemku je kromě jeho vlastnictví a potřebám rozvoje připomínkujícího nutno zásadně popsat a pochopit jeho pozici, kdy se nachází přímo v extrémně dopravně zatížené lokalitě pražské magistrály s výjezdem na dálnici D1 a navíc v sousedství největší dopravní mimoúrovňové křižovatky magistrály a Jižní spojky. Jakýkoli objekt vhodně vybudovaný na pozemku žadatele by pak mohl sloužit jako hluková a vizuální bariéra a mnohonásobně by zkvalitnil využití samotného parku.

Změnou zařazení, resp. návratem pozemků do stavebního bloku nedojde k významnému omezení zelených ploch v oblasti. V rámci lokality 361/Starý Spořilov je zeleň zajištěna plochami soukromých zahrad a potvrzena navrženým typem struktury (06) zahradního města. V docházkové vzdálenosti je pak rozsáhlá zelená plocha lokalita 977/Krčský les

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V řešeném místě bude vymezena návrhová plocha rekreační vybavenosti s ohledem na aktuální stav v území a jeho polohu v bezprostřední vazbě na dopravně zatížené komunikace.

Navržené řešení umožní doplnění vhodných staveb souvisejících s rekreační funkcí území a současně zachová veřejný charakter plochy a návaznost na systém zeleně lokality 361 / Starý Spořilov.

Námitka

ID 3010088

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2688

Podatel | **Výzkumný ústav živočišné výroby, v. v. i.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1HRYG

Lokalita | 957

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Podání námitky par. č. 239/26 a p. č. 239/1 v k. ú. Královice (672629)**

Podáváme tuto námitku. Pozemky shora označené jsou nyní vedeny jako pozemky stavební, jejich cena tak odpovídá cenám stavebních pozemků. Dojde-li ke změně charakteru těchto pozemků na charakter zemědělská půda, dojde zároveň ke změně jejich ceny. Nemůžeme tedy souhlasit s tím, aby byla snížena cena v důsledku změny charakteru našich pozemků.

Dále je třeba si uvědomit, že VÚŽV, v.v.i. není soukromým subjektem, ale významnou vědeckou institucí, když výsledky její činnosti mají velký význam na poli vědy a výzkumu.

Pozemky do budoucna budou složité jako rezervní plocha pro výstavbu experimentální stáje pro hospodářská zvířata, což v případě zemědělských pozemků nebude možné. Tím bude bráněno v rozvoji naší činnosti.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Návrh MPP bude upraven změnou hranice lokalit. Dotčené pozemky budou nově součástí nezastavitelné produkční lokality 942 / Dubeč–Uhřetěves. Využití území upravuje čl. 67 textové části, který umožňuje realizaci záměrů souvisejících se zemědělskou

a výzkumnou činností. Dle ÚP SÚ jsou pozemky součástí plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci a ZMK. Regulace dle MPP tedy navazuje na ÚP SÚ.

Námítka

ID 3010112

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2689

Podatel | **LISÁ ŠIMONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796RD

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umísťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umísťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010090

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2690

Podatel | **JEŽKOVÁ VERONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796S8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby – viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010113

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2690

Podatel | **JEŽKOVÁ VERONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796S8

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010092

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2691

Podatel | **URBAN JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796T3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010114

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2691

Podatel | **URBAN JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796T3

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010093

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2692

Podatel | **Ústav fyziky atmosféry AV ČR, v. v. i.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1OMX1

Lokalita | 361

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Typ a předmět připomínky

Námitka – proti omezení výškové zastavitelnosti v areálu veřejných výzkumných institucí v lokalitě 361/Starý Spořilov

Vymezení území dotčeného námitkou

Lokalita 361/Starý Spořilov

Vymezení nemovitostí připomínkujícího dotčených námitkou

Praha č, k. ú. Záběhlice (732117), pozemek parc. č. 5513/29, zapsáno na listu vlastnictví LV 3547

Co je navrhováno

zvýšení přípustného rozmezí podlažnosti ve vymezeném území na úroveň 4**Odůvodnění**

Návrh určuje pro ve vymezeném území rozmezí podlažnosti 3. Tato úroveň omezuje případné budoucí úpravy budovy připomínkujícího či výstavbu na bezprostředně přilehlých pozemcích jiného ústavu Akademie věd ČR.

Žadatel je veřejná výzkumná instituce, jeho hlavní činností je vědecký výzkum zemské atmosféry, magnetosféry a kosmického prostoru zaměřený na sluneční soustavu. Svou činností přispívá ke zvyšování úrovně poznání a vzdělanosti a k využití výsledků vědeckého výzkumu v praxi.

Větší povolená výšková úroveň poskytne větší variabilitu úpravách stávajícího objektu připomínajícího i při eventuálním navrhování nových budov sousedních ústavů Akademie věd ČR, tím umožní i kvalitnější architektonické celkové řešení v daném prostoru. Umožní realizaci větší podlahové plochy za současného zachování větší nezastavěné plochy mezi budovami ponechané pro zeleň.

Požadované zvýšení přípustného rozmezí podlažnosti není velké, koresponduje se stávající zástavbou a nebude mít tedy nepříznivý vliv na zástavbu v okolí.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude upraveno na rozmezí podlažnosti 4RNP dle stavu.

Námítka

ID 3010115

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2693

Podatel | **BUCHTELOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796UY

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010095

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2694

Podatel | **Profous Miloš, JUDr., advokát**

Zastupuje | 3 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BHAE

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010096

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2694

Podatel | **Profous Miloš, JUDr., advokát**

Zastupuje | 3 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BHAE

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

VyjádřeníVýchozí stav ke dni podání připomínky dlouhodobého nájemce pozemků pro Golfový areál PCG.

Navrhovatel PCG vlastní veškeré stavební a vodoprávní objekty provozovaného golfového hřiště.

Navrhovatel, stavebník a vlastník staveb na pozemcích k.ú. Zbraslav a k.ú. Lipence, podle vydaných územních rozhodnutí, stavebních povolení a Kolaudačních souhlasů, vykonatelných a v právní moci:

1) Rozhodnutí o využití území a umístěná stavby ÚMČ P16, č.j. OV-012922/06/Hd Golfové hřiště a parkovitě v lokalitě Zbraslav - Lipence na řešeném území 75 ha, ze dne 1.2.2007;

2) Rozhodnutí - povolení staveb vodních děl v souvislosti s golfovým hřištěm (vodní nádrže VI - V5) včetně povolení k nakládání s vodami ÚMČ P16 č.j. OV-003748/07/Lh ze dne 10. 7.2007;

3) Změna rozhodnutí ze dne 1. 2.2007, ÚMČ P16 č.j. 009298/09/OVDŽP/Hd ze dne 31.8. 2009;

4) Změna povolení ze dne 10. 7.2007, ÚMČ P16 č.j. 021316/09/OVDŽP/Hd ze dne 19. 2. 2010;

5) Kolaudační souhlas pro Golfové hřiště ze dne 14. 11. 2012;

6) Souhlas s provedením obnovy vodních děl, závlahového a drenážního systému golfového hřiště ÚMČ P16 č.j. 010402/13/OVDŽP/Jj ze dne 29. 7.2013;

7) Povolení pro dostavbu tří jamek pro golfové hřiště;

8) Dodatečné povolení ke stavbě vodních děl v rámci stavby Dostavba tří jamek ke stávajícímu golfovému hřišti ÚMČ Pí6 č.j. 008738/14/OVDŽP/Lh ze dne 5. 1. 2014;

1) Kolaudační souhlas pro část stavby v rámci stavby „Dostavba tří jamek golfového hřiště“, P5, Lipence, ÚMČ P16, Spis.Zn. 014829/16/OVDŽP/Lh, č.j. 016500/16/OŽP ze dne 14. 11. 2016;

2) Povolení pro rozšíření hřiště o „Dvě hrací jamky“ Spis.Zn.; 024389/18/OVDŽP/ŠP, č.j. 004816/I9/OVDŽP ÚMČ P16, ze dne 12. 3. 2019 včetně Rozhodnutí o prodloužení platnosti územního rozhodnutí ze dne 3. 5. 2021.

3) Povolení pro rozšíření stávajícího golfového hřiště o „Tři hrací jamky“ Sp.Zn.: 02298/2020/OVDŽP/ŠP, č.j. 14732/2020/OVDŽP ÚMČ P16 ze dne 27. 8. 2020 v právní moci ze dne 23. 9. 2020.

Stavby související:

a) Rozhodnutí o umístění stavby Pomocné objekty pro provoz golfového hřiště (objekt startéra a objekt pro ukrytí hráčů) ÚMČ P16 č.j. 01660/09/OVDŽP/Hd ze dne 29. 9. 2009;

b) Rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení pro opravu a přístavbu objektu garážování golfových vozíků ÚMČ P16 č.j. 011809/09/OVDŽP/Dh ze dne 23. 10. 2009;

c) Kolaudační souhlas pro objekt ke garážování golfových vozíků ÚMČ Pí 6 č.j. 007887/14/OVDŽP/Dh ze dne 19. 6. 2014,

... a dále rozšiřuje stávající golfové hřiště na pozemku **parc. č. 2271/11** zapsaný na LV č. 2835 k.ú. Lipence, vlastník 2/3 pozemku a vlastník 1/3 pozemku.

Návrh předloženého Metropolitního plánu zcela chybně a v rozporu s vybudovanými stavbami a vodními díly stanovuje v území na výše uvedených pozemcích označeném 930/Údolní niva Berounky západ jako nezastavitelnou plochu, s typem struktury; zemědělská krajina v rovině a se způsobem využití“ nezastavitelná rekreační lokalita s mírou stability jako stabilizované a je tak v rozporu se Stavebním zákonem.

Rozhodnutí o námitce

Poživatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námítkách.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010100

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2694

Podatel | **Profous Miloš, JUDr., advokát**

Zastupuje | 3 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BHAE

Lokalita | 930, 931

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námítka č. 1 a Připomínka č. 1

Požadujeme pro pozemky na pozemcích zapsaných na LV č. 2835 k.ú. Lipence a LV č. 4586 k.ú. Zbraslav využití ve smyslu čl. 64 Textové části návrhu Metropolitního plánu Jako Zastavitelná rekreační lokalita, která je definována takto:

ad 1) Hlavním využitím zastavitelné rekreační lokality je rekreace, relaxace a sport. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.

ad 2) V zastavitelné rekreační lokalitě je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro městské parky, rekreaci a sport. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu a zahrádkové osady.

ad 3) V zastavitelné rekreační lokalitě je nepřípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, obchod, administrativu, průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, těžbu, hutnictví, zpracování závadných chemikálií, těžké strojírenství, spalovny zemědělského odpadu a podobné stavby svým provozem neodpovídající cílovému charakteru lokality.

Namítáme a žádáme o opravu zřejmé nesprávnosti u chybného označení N - Zastavitelnost: nezastavitelná.

Odůvodnění

Vystavený návrh vůbec nerespektuje stavbu **Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav** tím, že výše uvedené pozemky jsou v návrhu

Metropolitního plánu stanovené jen jako nezastavitelná plocha, zřejmou chybou Pořizovatele i Zpracovatele.

Namítáme nezbytnost odstranění závažné chyby uvedené v návrhu území jako nezastavitelná plocha v rozporu s platným územním plánem a v rozporu s vydanými povoleními k výstavbě stavebních objektů.

Žádáme o odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „Z“, v rámci nezbytného vybavení rozšířeného Parkového sportoviště o dokončovanou Klubovnu Golfu na pozemcích ClubHouse Phase II a pro zajištění příjezdu a přístupu po budovaném přemostění Cernošické ulice, pro přístup na **Golfový areál v k.ú. Lipence a Zbraslav** a nezbytnou komunikaci pro návštěvníky, obsluhu vozíků, soutěžící hráče, členy Klubovny a jejich hosty.

Společně podáváme námítku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „**Z - zastavitelná rekreační lokalita**“, v rámci nezbytného vybavení Parkového sportoviště o vybudovanou Klubovnu Golfu a pro zajištění příjezdových komunikací pro návštěvníky, obsluhu, soutěžící hráče, členy Klubovny a jejich hosty v uceleném rozsahu desítek ha dle *Přílohy č. 1*.

Požadujeme uvedení do souladu Z - zastavitelnost: zastavitelná, pro umístění objekty v souladu s platným územním plánem hl. m. Prahy dle vydaných rozhodnutí (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační souhlas) v rozsahu Stavebního zákona č.183/2006, v platném znění.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Je vymezena nezastavitelná rekreační lokalita pro rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území. Dle čl. 65 je nicméně obecně přípustné v nezastavitelných rekreačních plochách provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek

koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené území nachází v záplavovém území, které je limitem využití území a v němž nová výstavba, s ohledem na předcházení a snižování škod způsobených povodněmi, není žádoucí. Posuzovaný případ není výjimečným ani odůvodněným případem odůvodňujícím vymezení nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Vyhovění takovému požadavku by bylo v rozporu s úkoly územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR (bod 26). MPP přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. Dále podrobněji viz příloha P.144 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků

ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010103

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2694

Podatel | **Profous Miloš, JUDr., advokát**

Zastupuje | 3 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BHAE

Lokalita | 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítka č.2

Návrh předloženého Metropolitního plánu zcela chybně a v rozporu s budovanými stavbami a vodními díly stanovuje v území na výše uvedených pozemcích označeném 930/Udolní niva Berounky západ jako nezastavitelnou plochu, s typem struktury: zemědělská krajina v rovině a se způsobem využití“ nezastavitelná rekreační s mírou stability jako stabilizované a je tak v rozporu se Stavebním zákonem.

Pozemek parc.č. 2271/1 1, k.ú. Lipence je ve stávajícím návrhu zveřejněného Metropolitního plánu, jako nezastavitelná rekreační lokalita s barevným vyznačením, jako „*Jiná plocha s vegetací*“.

Spoluvlastníci pozemku parc.č. 2271/11, zapsaného na LV č. 2835 k.ú. Lipence a PCG uplatňují tuto námítku a připomínku:

Společně podáváme námítku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „**Z - zastavitelná rekreační lokalita**“, v rámci nezbytného vybavení Parkového sportoviště o vybudovanou Klubovnu Golfu a pro zajištění příjezdových komunikací pro návštěvníky, obsluhu, soutěžící hráče, členy Klubovny a jejich hosty v uceleném rozsahu desítek ha dle *Přílohy č. 3*.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Je vymezena nezastavitelná rekreační lokalita pro rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území. Dle čl. 65 je nicméně obecně přípustné v této ploše provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují

s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené území nachází v záplavovém území, které je limitem využití území a v němž nová výstavba, s ohledem na předcházení a snižování škod způsobených povodněmi, není žádoucí. Posuzovaný případ není výjimečným ani odůvodněným případem odůvodňujícím vymezení nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Vyhovění takovému požadavku by bylo v rozporu s úkoly územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR (bod 26). MPP přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. Dále podrobněji viz příloha P.144 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci

pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010108

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2694

Podatel | **Profous Miloš, JUDr., advokát**

Zastupuje | 3 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BHAE

Lokalita | 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Námítka č. 3

Návrh předloženého Metropolitního plánu zcela chybně a rozporu s budovanými stavbami a vodními díly stanovuje v území na části území „*Les na lesních pozemcích*“ a „*Jiné přírodě blízké plochy*“, v území označeném 930/Údolní niva Berounky západ jako nezastavitelnou plochu, s typem struktury: zemědělská krajina v rovině a se způsobem využití“ nezastavitelná rekreační s mírou stability jako stabilizované a je tak v rozporu se Stavebním zákonem.

Na budovaných dvou jamkách podle vydaného Povolení pro rozšíření hřiště o „Dvě hrací jamky“ Spis.Zn.: 024389/18/OVDŽP/ŠP, č.j. 004816/19/OVDŽP IJMČ P16, ze dne 12. 3.2019 včetně Rozhodnutí o prodloužení platnosti územního rozhodnutí ze dne 3. 5.2021 je v rozporu s vybudovaným a zjevně chybně zakreslen rozsah „*Jiné přírodě blízké plochy*“ a na části hrací plochy v k.ú. Zbraslav přímo v **Golfovém areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav** je navrženo podle našeho názoru, jak tímto postupem vlastníka namítáme a nájemce připomínkujeme, zcela nefunkční návrh využití „*Les na lesních pozemcích*“ a „*Jiné přírodě blízké plochy*“.

Společně podáváme námítku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „**Z - zastavitelná rekreační lokalita**“, v rámci nezbytného rozšíření Golfového Areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav i na chybně vyznačený Les na lesních pozemcích a Jinou plochu přírodě blízkou.

Požadujeme uvedení do souladu Z - zastavitelhost: zastavitelná, pro umístění objekty v souladu s platným územním plánem hl. m. Prahy dle vydaných rozhodnutí (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační souhlas) v rozsahu Stavebního zákona č.183/2006 v platném znění.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jedná se o soutok Berounky a Vltavy a celá rozloha dotčená požadavkem se nachází v záplavovém území Q100. Zábor půdy II. třídy ochrany ZPF. Územím prochází prvek ÚSES. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území. Dle čl. 65 je nicméně obecně přípustné v této ploše provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené území nachází v záplavovém území, které je limitem využití území a v němž nová výstavba, s ohledem na předcházení a snižování škod způsobených povodněmi, není žádoucí. Posuzovaný případ není výjimečným ani odůvodněným případem odůvodňujícím vymezení nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Vyhovění takovému požadavku by bylo v rozporu s úkoly územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR (bod 26). MPP přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením

transformace stávajících zastavitelných ploch. Dále podrobněji viz příloha P.144 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010120

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2694

Podatel | **Profous Miloš, JUDr., advokát**

Zastupuje | 3 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BHAE

Lokalita | 930, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Námítka č.4

Návrh Metropolitního plánu vůbec neuvažuje s rozšířením Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav.

PCG realizuje nákladem mnoha set milionů korun zásadní změnu organizace **Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav** s otočením pozic po dokončení povoleného rozšíření hrací plochy na 27 Jamek takto:

Nová Klubovna Golfu v současné době před dokončením na pozemku dle vydaného povolení ÚMČ Praha 16, Spis. Zn. 013910/18/OVDŽP/Šp, č.j.: 006110/19/OVDŽP, ze dne 8. 4.2019 pro stavbu „**Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub**“ na pozemku parc.č. 2267/5, k.ú. Lipence, v souladu splatným územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, bude dokončena ve 12/2022 a zprovozněna k 05/2023.

Ke stejnému datu bude zprovozněno přemostění Černošické ulice k 1. Jamce **Rozšířeného Golfového areálu k.ú. Lipence a Zbraslav**. Dojde tak k výměně postupu hry z dnešního od Západu na Východ v nové orientaci postupu hráčů ve směru Východ - Západ.

Společně podáváme námítku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „**Z - zastavitelná rekreační lokalita**“, v rámci nezbytného rozšíření **Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav** i na realizovaný **SO Přemostění ulice Černošické**, nezbytné pro napojení areálu PCG na Dvě ubytovací zařízení a Sportovní klub dle vydaných Rozhodnutí.

Požadujeme uvedení do souladu Z - zastavitelnost: zastavitelná, pro umístěné objekty v souladu s platným územním plánem

hl.m.Prahy dle vydaných rozhodnutí {územní rozhodnutí, stavební povolení) v rozsahu Stavebního zákona č.183/2006 v platném znění pro komunikační propojení obou areálů s Rozšířením Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav ", na pozemku 2271/11 k.ú. Lipence s parc.č. 2267/4 a 2267/5 k.ú. Lipence, do jednoho plně funkčního a provozně celku.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

K zastavitelnosti - jedná se o soutok Berounky a Vltavy a celá rozloha námitky se nachází v záplavovém území Q100. Zábor půdy I. a II. třídy ochrany ZPF. Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - nezastavitelné území. Pozemek 2267/5 v k.ú. Lipence již je součástí zastavitelného území. Pozemky 2271/11 a 2267/4 k.ú. Lipence zůstanou součástí nezastavitelného území. Nicméně bude rozšířena plocha parkového sportoviště západně dle aktuálního stavu v území.

Námítka

ID 3010123

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2694

Podatel | **Profous Miloš, JUDr., advokát**

Zastupuje | 3 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BHAE

Lokalita | 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Námítka č. 5

Návrh Metropolitního plánu na pozemku parc.č. 2269/7 k.ú. Lipence trasuje meandrující Lipanský potok přímo středem pozemku a brání tak Jeho využití pro další Rozšíření Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav.

Společně podáváme námitku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „**Z - zastavitelná rekreační lokalita**“, v rámci nezbytného rozšíření Golfového Areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav a **změnu trasy Lipanského potoka jen podél hranic pozemku parc.č. 2269/7 k.ú. Lipence.**

Odůvodnění

Odůvodnění:

Prague City Golf, s.r.o. vlastní všechny stavby dle ÚR a stavebních povolení ve stávajícím návrhu jako nezastavitelná rekreační lokalita a provozuje golfový areál s budoucím rozsahem pro 27 jamek.

Vystavený návrh Metropolitního plánu vůbec nerespektuje pravomocně umístěnou stavbu Prague City Golf v ucelené objektové skladbě tak, jak je podrobně popsána výše s tím, že výše uvedené pozemky a stavby na nich nejen TI, ale i vodních děl a další uvedené ve vydaných Rozhodnutích Stavebního úřadu ÚMČ Praha 16 jsou přesto v návrhu Metropolitního plánu stanovené jen jako nezastavitelná plocha.

Považujeme za nezbytné odstranění závažné a zjevné chyby uvedené v návrhu území jako nezastavitelná plocha v rozporu s platným územním plánem a v rozporu s vydanými povoleními

k výstavbě stavebních a vodoprávních objektů, které zaručují správnou funkci na území v rozsahu mnoha desítek ha.

Nerozumíme, proč pořizovatel ani zpracovatel zjevně nerespektují práva a povinnosti ze Stavebního zákona v platném znění a vystavují tak vlastníka a provozovatele do situace, kdy by v případě schválení Metropolitního plánu v návrhové verzi jako nezastavitelná plocha, způsobilo, že veškeré povolené stavby golfu, by se staly černými stavbami (pro rozpor s Metropolitním plánem) a tedy povinností tyto stavby odstranit, a tedy zrušit podnikání v tomto důsledku ukončeným provozem Golfového hřiště a dále ponechat území ve stavu před rokem 2008 jen jako volnou plochu. To je pro nájemce, vlastníka i provozovatele zcela v rozporu s právním pořádkem ČR a zcela nepřijatelné.

Společně podáváme námítku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „**Z — zastavitelná rekreační lokalita**“, v rámci nezbytného vybavení Parkového sportoviště o vybudovanou Klubovnu Golfu a pro zajištění příjezdových komunikací pro návštěvníky, obsluhu, soutěžící hráče, členy Klubovny a jejich hosty v uceleném rozsahu dle *Přílohy č. 3*.

Současné bude zastavitelné území obsahovat i vybudované technické zázemí pro mechanizaci, která je nezbytná pro parkovou úpravu golfového hřiště, jeho zásobování a pohyb hráčů po golfovém hřišti.

Žádáme o doplnění zastavitelného území „**Z**“, v rámci nezbytného vybavení Parkového sportoviště o pozemek pro výstavbu SO Přemostění ulice Černošické z pozemku parc.č. 2267/4, které je garancí plně funkčního propojení mezi Klubovnou Golfu na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence dle vydaných Rozhodnutí, Územní Rozhodnutí Odboru výstavby, dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 16, Spis. Zn. 025970/17/OVDŽP/ŠP, č.j. 004432/18/OVDŽP/18/OVDŽP ze dne 22. 3.2018 v právní moci a Stavební povolení Spis. Zn. 013910/18/OVDŽP/ŠP, č.j. 006110/19/OVDŽP ze dne 8. 4.2019 v právní moci pro „**Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub**“, které jsou před stavebním dokončením a kolaudací v 09/2022 a rozšířeným golfovým areálem nově pro 27 jamek.

Požadujeme respektovat vybudované komunikace v rámci objektu „**Propojovací komunikace u sportovního klubu**“, včetně přemostění ulice Černošické, nezbytné pro napojení areálu Prague City Golf na Dvě ubytovací zařízení a Sportovní klub dle vydaného společného Rozhodnutí, stavebního povolení Odboru výstavby dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 16, Sp. Zn.: 020725/OVDŽP/Šp, č.j. 000905/19/OVDŽP ze dne 15. 1.2019.

Současně požadujeme respektovat také přístup na veřejnou komunikaci Černošická a související technickou infrastrukturu dle vydaného územního rozhodnutí pro nově vybudované 2 jamky a 3 jamky.

Provoz Prague City Golf bude v následujícím roce 2023 rozšířeno na celkem 27 jamek, nové odpaliště a Golfovou Klubovnu, které umožní otočit postup chodu jamek oproti současnosti, kdy je Klubovna v areálu Peluněk na sousedním katastru Zbraslav v pronájmu.

Cílem je zlepšit a rozšířit podmínky pro sportovní vyžití veřejnosti se spádovou oblastí poloviny Prahy, umožnit turnajový provoz rozšířeného areálu v rámci přesahu golfového hřiště na úroveň Mistrovství Republiky a dalších turnajů s mezinárodní certifikací a pro přípravu České Golfové Reprezentace a současné Golfové Akademie pro nové hráče, mládež a dorost.

V případě nového Odpaliště opustí Prague City Golf stávající lokaci v Dobývacím Prostoru pro těžbu Kámen Zbraslav a.s. pro vytvoření rekreační oblasti tak, jak je podrobně popsána v Konceptu Pražských břehů zpracoval IPR v roce 2014.

Nad rámec, přitom jako součást uplatněných Námitek vlastníka uvádíme toto sdělení pro Pořizovatele:

Vlastník Prague City Golf, s.r.o. a ClubHouse Phase II, a.s. vůbec nepředpokládají, že by snad informace o vydaných územních rozhodnutích a o stavu rozestavěného areálu nebyla Pořizovateli k dispozici od počátku jeho přípravy Metropolitního plánu, s ohledem na rozvoj golfového areálu a jeho přípravu s Magistrátem hl. m. Prahy min. od roku 2007.

Vlastník pozemků požaduje odstranění této závažné chyby v předloženém návrhu Metropolitního plánu a uvedení po právu do souladu s právním stavem na stavebních pozemcích, dle vydaných Rozhodnutí.

Vlastník pozemků zapsaných na LV č. 2318 k.ú. Lipence ClubHouse Phase II, a.s. ve spolupráci s Prague City Golf, s.r.o. by v případě schválení Metropolitního plánu v předložené verzi, nemohli zajistit řádnou funkci podniku, jak je zapsán v OR a museli by nutně vstoupit do likvidace.

V takovém případě, který si vlastníci nepřejí, by taková situace znamenala marné vynaložení investic v rádu stovek milionů korun a škodu velkého rozsahu, kterou by v takovém případě nezbylo, než vymáhat po hl. m. Praze v plné výši.

Současně by ze skutkové podstaty, došlo k poškození dobrého jména stavebníka a poškození kontinuity dobrého jména hl. m. Prahy, jako zodpovědného smluvního partnera s respektem ke stavebnímu zákonu.

S ohledem na závažnost dopadů, které vlastníku pozemků a stavebníku hrozí, z předloženého návrhu Metropolitního plánu se zjevnou „chybou“ v určení území jako nezastavitelného, proto v rámci smírného řešení navrhuje pořizovateli jednání o nápravě podle jeho programu, ke kterému jsme kdykoliv, podle jeho vyzvání, připraveni.

Na tomto jednání bychom odpovědného zástupce Pořizovatele a Zpracovatele předloženého návrhu Metropolitního plánu dopravili na místo k místnímu šetření za účasti Stavebního úřadu k pořízení Zápisu o skutečném stavu areálu Prague City Golf a o skutečném stavu jeho stavebního dokončení.

Jsme připraveni v součinnosti s Pořizovatelem Hlavní město Praha umožnit po dokončení areálu jeho návštěvníkům sportovní vyžití pro spádovou oblast téměř poloviny Prahy a přilehlého Středočeského kraje a vytvořit místo setkávání aktivních občan ve zdravém prostředí nového golfového areálu.

Návazné atrakce a služby také na sousedních pozemcích umožní odpočinek a sportovní vyžití pro velké množství zájemců v této části hl. m. Prahy, kde podobné aktivity dosud chybí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - nezastavitelné území. Vymezení trasy Lipanského potoka odpovídá studii Soutok, bude upraven v souladu s projektem, více viz ID 2995299.

Námítka

ID 3010094

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2695

Podatel | **basepoint s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W1WW

Lokalita | 363

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**I.****Vymezení území dotčeného námitkou**

Pozemky parc. č. 394/8, 394/9-součástí pozemku je stavba, 394/11-součástí pozemku je stavba 394/16 v katastrálním území Chodov, Praha.

II.**Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva**

Namítající je vlastníkem pozemků parc. č 394/8, 394/9-součástí pozemku je stavba, 394/11-součástí pozemku je stavba a 394/16, zapsaných na LV č. 12352 k. ú. Chodov

Namítající jako důkaz svého vlastnického práva k uvedeným pozemkům připojuje k této námitce příslušný výpis z katastru nemovitostí.

III.**Obsah námítky**

Pozemky namítajícího jsou součástí lokality 363/Starý Chodov

Požadujeme, aby pozemky parc.č. 394/8, 394/9-součástí pozemku je stavba a 394/16 v k.ú. Chodov nebyly dotčeny „občanskou vybaveností“ značenou bodem a plochou.

Značka (bod a plochu) požadujeme z pozemků sejmout.

Návrh MPP nezohledňuje a není v souladu se stávajícím kolaudovaným stavem objektů na výše uvedených pozemcích. Objekt bývalé kotelny náležící ke školskému zařízení byl již v roce 2009 a následně v roce 2012 předmětem rozhodnutí o změně užívání na kancelářské prostory se zázemím a následně rozšířen o vzorkovnu.

Odůvodnění

Výše zmíněné návrhy úprav by řešili uvedení MPP do souladu se stávajícím legislativním stavem způsobu využití objektu.

Připomínám, že stavební zákon ukládá nezbytnost respektování soukromých zájmů (tj. zejména zájmů vlastníků pozemků, jejichž využití reguluje), když požaduje (§ 18 odst. 2) soustavné a komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Dle našeho názoru zde není u navrhované výškové regulace daných pozemků splněna podmínka (zásada) legitimacy a minimalizace zásahu do našich vlastnických práv k těmto výše uvedeným pozemkům, neboť navrhovaná výšková regulace daného místa je omezující, a to aniž by k tomu byly dány zákonné důvody. Neakceptováním námítky vznikne vlastníkovu pozemků prokazatelná majetková újma.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

MPP v území zachovává plochy pro občanskou vybavenost v rozsahu odpovídajícím právnímu stavu, a to z důvodu jejich možných deficitů. Tyto plochy je vhodné zachovat v jejich celistvosti umožňující flexibilitu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Požizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Regulativy pro vybavenost vymezenou bodem budou upraveny ve smyslu vyšší jednoznačnosti výkladu a aplikační praxe při rozhodování v území. Bude jednoznačně stanoveno, jak lze regulativy splnit a okolí bodu "odemknout". Budou využity stejné regulativy, jako u parametrických regulativů nových struktur. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010098

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2697

Podatel | **SIČÁK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979IQ6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010116

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2697

Podatel | **SIČÁK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979IQ6

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010101

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2698

Podatel | **SINGEROVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979IPB

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010117

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2698

Podatel | **SINGEROVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979IPB

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umísťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umísťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010105

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2699

Podatel | **SCHWARZ VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FBU

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010118

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2699

Podatel | **SCHWARZ VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FBU

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námítku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010119

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2700

Podatel | **SCHWARZ JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FCP

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010121

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2701

Podatel | **Viladomy Dunovského s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIZUGM1

Lokalita | 364

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

I. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod číslem UZR-86566/2022, bylo oznámeno veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se konalo 30. 5. 2022 a také 23. 6. 2022.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 2351, 2352, 2353, 2354, 2355 a 2356 zapsaných na LV č. 20647 pro katastrální území Chodov, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 30. 6. 2022 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“), námítky k Metropolitnímu plánu.

II. Současná regulace Územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999, ve znění pozdějších změn („Územní plán“), zařazuje Pozemky do funkční plochy OB-čistě obytná. Jedná se tedy o plochu, jejímž hlavním využitím je bydlení. Přípustným využitím jsou dále např. byty v nebytových domech, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy apod.

Výšková regulace není pro Pozemky Územním plánem určena, a řídí se proto ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické

požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna II. (0 až 9 m) a III. (0 až 12 m) výšková hladina. Z toho plyne, že ve funkčních plochách, kterými jsou regulovány Pozemky, lze dle současného Územního plánu realizovat stavby do 12 metrů výšky. Při průměrné výšce 1 nadzemního podlaží 3 metry to znamená, že je možné na Pozemcích realizovat stavby o 3+ NP.

III. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 364/Litochleby. Tato lokalita je Metropolitním plánem definována označením Z (06) /0 [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební lokalita se strukturou zahradního města se způsobem využití zastavitelná obytná lokalita. Pozemky jsou dále zařazeny do plochy „soukromá zahrada, areálová zahrada“. Tato regulace omezuje využitelnost Pozemků, neboť stanovuje následující omezení pro umístování staveb na pozemky:

Čl. 93 odst. 4 Metropolitního plánu stanoví: „Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.“

Na Pozemky je tak dle regulace navržené Metropolitním plánem možné umísťovat budovy pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci, a to za podmínky, že bude dodržen dominantní podíl nezastavěné plochy zahrady jako charakteristického rysu území.

V odůvodnění Metropolitního plánu se k dané lokalitě uvádí:

„Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, respektování ucelené sítě veřejných prostranství s kompoziční osou v ulici Ke Stáčírně a zachování homogenního výškového uspořádání zástavby.“

Výšková regulace Metropolitního plánu stanovuje pro pozemky hodnotu RNP 2.

Vlastník s touto regulací z níže uvedených důvodů nesouhlasí.

IV. Záměr Vlastníka

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích, v souladu s rozhodnutím vydaným ve společném územním a stavebním řízení Úřadem městské části Praha 11 dne 26. 7. 2021, sp. zn.: OV/18/055040/Hyn, č.j.: MCP11/21/038543/OV/Pre, („**Rozhodnutí**“),

záměr „Novostavba bytového domu na pozemcích č.parc. 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356 k.ú. Chodov“ („**Záměr**“).

Záměr spočívá ve stavbě třípodlažního bytového domu s jedním podzemním podlažím, s plochou extenzivní zelenou střechou. Záměr má obsahovat 21 bytových jednotek. Do Záměru je dále zahrnuta vjezdová obousměrná rampa do garáží v 1. PP, areálová komunikace pro pěší, celkem 24 parkovacích stání, areálové rozvody a uliční oplocení.

V rámci společného územního a stavebního řízení bylo souhlasným závazným stanoviskem Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, jakožto orgánu územního plánování, ze dne 22. 3. 2021, č.j. MHMP 340779/2021 („**Stanovisko**“), osvědčeno, že Záměr je v souladu s Územním plánem.

K přípustnosti Záměru v území je v Rozhodnutí uvedeno mimo jiné následující:

„§ 20 odst. 1: **Při umístování stavby bylo přihlédnuto k charakteru území a k charakteru okolní zástavby a výšce okolních staveb**, jak vyplývá z PD a závazného souhlasného stanoviska MHMP odbor územního rozvoje ze dne 22.03.2021, č.j. MHMP 340779/2021. **Navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury**. Ta je v současné době tvořena převážně samostatně stojícími rodinnými domy různých tvarů s nejednotným zastřešením. **Navržený BD svými rozměry a umístěním respektuje strukturu a výšku okolní zástavby...**

Navrhovaná stavba o 3 NP je umístována do lokality stávajících RD, kde je umístění staveb vyšších a nikoli jen RD zcela běžné. Nejblíže záměru je stavba Dunovského č.p. 989 o 3 NP a dále i dům Květnového vítězství č.p. 1119, před nějž je záměr umístován, má hřeben střechy vyšší o 1 m než navrhovaná stavba...

§ 26: Navrhovaná stavba třípodlažního bytového domu ($\pm 0,000 = 299,565$ m.n.m Bpv) s atikou ustupujícího 3. NP na kótě $+10,060 = 309,625$ m.n.m Bpv a výškou hlavní římsy nad terénem cca $6,75 = 306,315$ m.n.m Bpv spadá podle § 25 odst. 2 do III. výškové hladiny. **Výška navrhované stavby vychází z výšky původních staveb umístěných na pozemku (původní výška střechy byla $9,29$ m), nejde tedy o výrazné navýšení oproti výšce původních objektů (cca o $0,8$ m). Záměr koresponduje a respektuje okolní zástavbu, neboť v území převažuje bydlení s počtem podlaží do 3 NP, výšky sousedních objektů jsou na východě $308,920$ m.n.m Bpv, na jihu $310,595$ m.n.m Bpv, na západě $306,570$ m.n.m Bpv, na severu $306,290$ m.n.m Bpv. Záměr neodporuje zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající struktury území, jak vyplývá z PD a závazného**

stanoviska MHMP odbor územního rozvoje ze dne 22.03.2021, č.j. MHMP 340779/2021.“

Již jenom z obsahu Stanoviska je zjevné, že umístění Záměru do stávající lokality je vhodné, je v souladu s charakterem území i okolní zástavby. Metropolitní plán by měl tuto skutečnost respektovat a realizaci do lokality vhodného Záměru umožnit.

Metropolitní plán však znemožňuje realizovat Záměr, jelikož Pozemky omezuje maximální výšku nových budov na Pozemcích pouze na 2 RNP, oproti současně přípustným 3 NP. Dále pak Metropolitní plán potenciálně omezuje realizovatelnost Záměru tím, že Pozemky zařazuje do stabilizované plochy „soukromá zahrada, areálová zahrada“, která limituje posuzování zastavěnosti území. **Vlastník zásadně nesouhlasí s omezením, které by znemožnilo realizaci Záměru.**

V. Námítky proti Metropolitnímu plánu

1) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně 4 žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, ve kterém klade důraz na nalezení *„spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto přípouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“*

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna

funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného 5 odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

2) Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

I tento princip předvídatelnosti a jisté kontinuity přitom návrh Metropolitního plánu popírá, když zásadním způsobem omezuje využití Pozemků oproti současnému stavu.

Vlastník nepředpokládal, že by navrhovaná územní regulace využití Pozemků mohla jít směrem snižování jejich zastavitelnosti za situace, kdy je prezentován tlak na co nejvyšší využití ploch z důvodu trendu bránění výraznějšímu rozšiřování zástavby do této doby nezastavitelných ploch.

Vlastník dále dodává, že navržená regulace Metropolitním plánem kontinuálně nenavazuje na regulaci Územním plánem, když zavádí řadu restriktivních regulativů pro využití Pozemků, které do této doby územně plánovací dokumentace vůbec neobsahovala, resp. jimi využití Pozemků nepodmiňovala. Dále Vlastník dodává, že návrh Metropolitního plánu nereflextuje ani kontinuální vývoj v okolí Pozemků a svými regulativy posouvá vývoj zpět do minulosti, namísto

nastavení regulace tak, aby respektovala stávající stav a byla validní i v budoucnu.

Příkladem této neaktuální regulace v bezprostředním sousedství Pozemků je stávající urbanistická struktura v okolí Pozemků. Ta je v současné době podle 4. úplné aktualizace Územních analytických podkladů z roku 2016 tvořena převážně rodinnými domy o podlažnosti do 3 NP. Metropolitní plán i přes tuto skutečnost stanovil pro většinu lokality 364 / Litochleby podlažnost o hodnotě RNP 2. Odůvodnění regulace lokality 364 / Litochleby přitom uvádí, že cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, respektování ucelené sítě veřejných prostranství s kompoziční osou v ulici Ke Stáčírně a zachování homogenního **výškového uspořádání zástavby**.

Návrh Metropolitního plánu dále nerespektuje Vlastníkovo legitimní očekávání, že Pozemky bude moci využít v souladu a v mezích umisťovaného Záměru, který je již povolen Rozhodnutím. V takto pokročilé fázi přípravy realizace Záměru je neočekávatelné, že nová územně plánovací dokumentace, Metropolitní plán, bude navrhovat takovou regulaci plochy, která není v souladu s již povolenými záměry. Zároveň není očekávatelné, že regulace bude navržena tak, že ani v rámci navržené výšky nebude reflektovat současnou výšku staveb a bude v ploše vymezovat výškovou regulaci připouštějící jen nižší stavby.

Vlastník dále poukazuje na str. 17 Rozhodnutí, ve kterém stavební úřad posoudil soulad Záměru s příslušnými ustanoveními PSP a k tomu uvedl:

„Při umisťování stavby bylo přihlédnuto k charakteru území a k charakteru okolní zástavby a výšce okolních staveb, jak vyplývá z PD a závazného souhlasného stanoviska MHMP odbor územního rozvoje ze dne 22.03.2021, č.j. MHMP 340779/2021. Navržený objem zástavby 6 neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je v současné době tvořena převážně samostatně stojícími rodinnými domy různých tvarů s nejednotným zastřešením. Navržený BD svými rozměry a umístěním respektuje strukturu a výšku okolní zástavby.

Významné architektonické a urbanistické hodnoty se v dané lokalitě nenacházejí, architektonické řešení stavby odpovídá jejímu účelu.

Stavebník doložil jako podklad výkres Dokumentace ve vztahu k okolní zástavbě zpracovanou 15.05.2021. Ve 3D je barevně zobrazeno širší území od zástavby panelových domů cca ulic Donovalská a Benkova s 9 až 12 NP, dále do popředí vstupuje zástavba převážně rodinných domů v ulicích Stýblova, Vápeníkova, Dunovského a Klecandova, kde se vyskytují stavby do 2 NP a stavby

*RD do 3 NP (tj. 2 NP a využití podkroví). **Mezi nimi je poměrně častý výskyt staveb o 3 NP a dále stavby vyšší, např. Základní škola Květnového vítězství č.p. 57, stavba Květnového vítězství č.p. 2373 a stavba Donovalská č.p. 2222. V popředí je opět lokalita s umístěnými bytovými domy o 9 až 12 NP v ul. Valentova.***

Navrhovaná stavba o 3 NP je umísťována do lokality stávajících RD, kde je umístění staveb vyšších a nikoli jen RD zcela běžné. Nejbližše záměru je stavba Dunovského č.p. 989 o 3 NP a dále i dům Květnového vítězství č.p. 1119, před nějž je záměr umísťován, má hřeben střechy vyšší o 1 m než navrhovaná stavba.

Svémi půdorysnými parametry se rovněž záměr nevymyká stávající zástavbě. Rozlehlejšími stavbami je např. dům v ul. Mokrá č.p. 1139, Základní škola Květnového vítězství č.p. 57, stavba Květnového vítězství č.p. 2373 a stavba Donovalská č.p. 2222. Navíc opticky se nebude jednat o jeden „rozměrnější“ BD, ale o dvě menší nadzemní části záměru.“

Omezení zastavitelnosti v dané lokalitě, tedy Pozemků, bylo dále nepředpokladatelné a směřuje tak proti legitimnímu očekávání Vlastníka z důvodu demografického vývoje obyvatel MČ Praha 11. Samotné odůvodnění regulace lokality 364 / Litochleby uvádí, že se předpokládá dynamický vývoj obyvatel MČ Praha 11. V odůvodnění je uváděno, že počet obyvatel MČ Prahy 11 se má mezi lety 2019 a 2030 navýšit o celých 10 tisíc osob. Nemohlo tak být předpokládáno, a toto se týká situace v celém hl. m. Praze, že nový Metropolitní plán bude rušit či oproti současnému stavu omezovat v současné době zastavitelné plochy pro bydlení.

Z výše uvedeného důvodu pokládá Vlastník Metropolitní plán za nepředvídatelný a diskontinuítní ve vztahu k současné regulaci Pozemků Územním plánem.

3) Nedostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak již bylo Vlastníkem uvedeno v části III. tohoto podání, tak Metropolitní plán zásadně mění využitelnost Pozemků, neboť oproti současnému stavu zavádí restriktivní regulativy pro umístění staveb na nich.

Navrhovaná změna regulativů omezujících přípustnost staveb realizovaných na Pozemcích se tak dostává do hrubého nepoměru s dosavadním potenciálním využitím Pozemků.

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. 4 As 141/2014–39 platí, že:

„... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako „Zahrádkářské kolonie na Skalce“, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahu té jeho části, která se dotčeného území a dotčených pozemků týká, lze dospět k relevantnímu závěru o tom, zda přijatá změna funkčního využití dotčených pozemků je či není v hrubém nepoměru oproti využití 7 předchozímu a zda tato změna v konečném důsledku znamená nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům.“

Je třeba si uvědomit, že odůvodnění Metropolitního plánu naprosto postrádá jakoukoliv zmínku o tom, proč bylo využití Pozemků oproti regulaci v Územním plánu tak významně omezeno.

Naprosto absentuje odůvodnění přiměřenosti a proporcionality takového zásahu do Vlastníkovy vlastnického práva vzhledem ke sledovanému cíli. Není tedy vůbec odůvodněno, proč je navrhované řešení tím nešetrnějším způsobem zásahu do vlastnického práva Vlastníka.

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemků absentuje a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

4) Respektování územního rozhodnutí jako tzv. limitu území

Jak uvedl Vlastník v části IV. Těchto námitek, pro Záměr bylo vydáno Rozhodnutí.

Toto Rozhodnutí představuje tzv. limit území. O limitech území přitom dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, čj. **1 As 107/2012–139**, platí:

„Územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. „limit využití území“ ve smyslu ust. § 26 odst. 1 stavebního zákona. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení.“

Vzhledem k tomu, že pro Záměr je již vydáno Rozhodnutí, měl by jej návrh Metropolitního plánu respektovat, nikoli jít proti tomuto Rozhodnutí. Funkční využití Pozemků by mělo Metropolitním plánem zůstat nezměněno.

Z pohledu Vlastníka by proto bylo efektivnější, kdyby zpracovatel Metropolitního plánu vycházel ze skutečného stavu v dané lokalitě a kdyby zpracovatel respektoval existující záměry, které mají být v lokalitě realizovány a které již byly komunikovány státní správě či s představiteli samosprávy.

Tímto postupem by byla zajištěna lepší koordinace zájmů vlastníků pozemků v dané lokalitě se zájmy pořizovatele Metropolitního plánu a předešlo by se také zbytečným nepřiměřeným zásahům do vlastnických práv.

5) Návrh změny Metropolitního plánu

Z výše uvedených důvodů proto Vlastník navrhuje změnu Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům tak, aby umožňovala realizaci Záměru. Zejména se tento požadavek týká změny výškové regulace tak, aby respektovala současný stav, tzn. stanovení RNP alespoň o hodnotě 3.

V. Závěr

Tímto Vlastník žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v části týkající se Pozemků změnil podle návrhu Vlastníka tak, aby nebyla snížena využitelnost a zastavitelnost Pozemků oproti Územnímu plánu, resp. aby umožňovala realizaci Záměru.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude upraveno rozmezí podlažnosti na hodnotu 3 (1-3 RNP), je vydáno povolení na bytový dům o 3 nadzemních patrech, v místě se zároveň již nachází stavba o 3 RNP. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.

Požadavky na respektování územních rozhodnutí byly v konkrétních územích pečlivě posouzeny a v odůvodněných případech budou do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zapracovány. Dále podrobněji viz příloha P.183 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010142

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2702

Podatel | **BESLON PATRICK CHARLES**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FDK

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010122

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2703

Podatel | **MICHALSKÁ MILADA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FEF

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010143

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2703

Podatel | **MICHALSKÁ MILADA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FEF

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010144

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2704

Podatel | **SVOBODA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FFA

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010145

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2705

Podatel | **SVOBODOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FG5

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námítku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umísťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umísťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010146

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2706

Podatel | **VALENTOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FH0

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávnímu zájmu. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010135

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2707

Podatel | **KERBACH JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0988UEE

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 3 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010136

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2707

Podatel | **KERBACH JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0988UEE

Lokalita | 406, 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

pozemek dotčený námítkou podle katastru nemovitostí a katastrální území - číslo parcely 2264/61, k.ú. Lipence

· číslo listu vlastnictví podle katastru nemovitostí 1117, k.ú. Lipence

· vymezení území dotčeného námítkou Pozemek č. pare. 2264/61, k.ú. Lipence o výměře 5288 m²

Dotčení Metropolitním plánem:

Metropolitní plán ruší územní rezervu bez jakékoli náhrady, pozemek se tedy stane nezastavitelným pozemkem.

Odůvodnění**Odůvodnění námítky:**

Jedná se o zcela bezdůvodné omezení vlastnických práv a porušení Listiny základních práv a svobod. Ustanovení článku 11 odst. 1 Listiny zaručuje každému právo vlastnit majetek a přiznává vlastnickému právu všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu. K omezení sice dojít může, avšak nesmí být vlastnické právo takto omezeno ve větší než přiměřené míře, což se zde děje, neboť se jedná o evidentní finanční znehodnocení pozemku. Metropolitní plán znemožní budoucí využití mého pozemku jako případně stavebního. Dále se jedná o zjevnou diskriminaci, když některé lokality v okolí jsou ponechány jako v budoucnu připadající v úvahu k zastavění, zatímco pozemek č. pare. 2264/61, k.ú. Lipence je z této možnosti vyňat. Navrhuji tedy ponechání pozemku v územní rezervě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - plocha OP/OB-A a OP/ZMK. Z územní rezervy nevyplývají žádné nároky na toto využití. Nebyla prokázána potřeba pro vymezení nových zastavitelných ploch v této oblasti, která je špatně napojená a navíc na zemědělské půdě.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města,

pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010147

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2708

Podatel | **BÍNA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FIV

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námítku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přičleněny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přičleněny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010137

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2709

Podatel | **ASSET CENTER a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0S4KD

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Popis nebo vymezení území: Pozemek p.č. 537/113 na LV 3402 pro k.ú. Háje

1. Požadujeme začlenění výše uvedeného pozemku do Lokality 553 / Sídliště Jižní Město I. Jih, nejlépe s doplněním / rozšířením „Cílového charakteru lokality“ jako „OBYTNÁ – LÁZEŇSKÁ“.

2. V návaznosti na bod 1. požadujeme znění: 800/553/2170. plocha rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití občanská – lázeňská a rekreační vybavenost.

3. V souvislosti s výše uvedenými body 1. a 2. této námítky, požadujeme zařazení Cílového lázeňského charakteru lokality jako: 900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM.

4. Navrhujeme úpravu hranice mezi lokalitou č. 978 Hostivařský lesopark a lokalitou č. 553 Sídliště Jižní Město 1. Jih tak, aby tento záměr podporovaný i vlastníky sousedních pozemků v lokalitě mohl být ke prospěchu obyvatel Jižního Města, ale i celé Metropole realizován.

5. Do stejné linie, jako je hranice mezi lokalitami, navrhujeme i posun hranice zastavitelného území v rámci rozvojové plochy s využitím lokality označené jako „obytná – lázeňská lokalita“. Severní část území je v záměru (pořadové číslo 54 u MČ Praha 1) navržena jako zastavitelná stavební rozvojová plocha s rekreačním využitím. V návrhu se počítá s umístěním občanské vybavenosti, což je kategorie, do které navrhovaný záměr lázeňského areálu spadá.

6. V lokalitě záměru navrhujeme výškovou regulaci s rozmezím podlažnosti na 6, resp. 4, tak jak je to podobněji navrženo v koncepční studii.

Odůvodnění

Ideově je předmětem námítky veřejně projednáváný záměr „MEDICAL SPA - Lázeňské území v Praze Háje u přehrady“, který je od roku 2021 projednáváný v MČ Praha 11 – Jižní Město včetně ankety, která proběhla v červnu 2021 při veřejné prezentaci (<https://www.praha11.cz/cs/mestska-cat/uzemni-rozvoj-a-regenerace/zamery-na-jiznim-meste/54-medical-spa.html>).

Uvedený projekt byl v průběhu projednávání vyhodnocen jako žádoucí, a to i v souvislosti s celosvětovou pandemií koronaviru. Soudě podle reakcí představitelů několika jiných městských částí, by jeho realizace byla i přínosná z hlediska metropolitního významu.

V aktuálním návrhu Metropolitního plánu není ovšem možné záměr, který je obecně prospěšný, realizovat, proto tuto námítku podáváme.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Zábor ZPF, součást PP. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010141

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2709

Podatel | **ASSET CENTER a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1WPBM

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**I.****ÚVOD**

1. Na území hlavního města Prahy („**HMP**“) v současné době platí územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn („**územní plán**“). Zastupitelstvo HMP („**zastupitelstvo HMP**“) usnesením ze dne 7. 6. 2012, č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („**MPP**“). Pořizovatelem MPP je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje („**MHMP OÚR**“; „**pořizovatel**“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („**IPR**“).

2. Dne 26. 4. 2022 byla vyvěšena veřejná vyhláška, na základě které bylo v souladu s § 52 odst. 1 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“) oznámeno konání dvou veřejných projednání návrhu MPP a byla zveřejněna příslušná dokumentace. K návrhu MPP lze uplatňovat do dne 30. 6. 2022 stanoviska, připomínky a námítky

3. Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 537/113, k. ú. Háje. S Pozemkem přímo sousedí pozemek parc. č. 537/1, k. ú. Háje, jehož vlastníkem je společnost Lázně v Praze s.r.o., IČO: 085 46 266, se sídlem Nová cesta 1550/17, Krč, 140 00 Praha 4 (společně jako „**Pozemky**“).

4. Na Pozemcích by mohl v budoucnu vzniknout záměr s názvem „MEDICAL SPA – lázeňské území v Praze Hájích u Přehrady“ („**záměr, lázeňský areál**“), jehož hlavním cílem je vybudování veřejně přístupného lázeňského území v prostředí krajinněsky pojatého parku. Součástí parku mají být dle záměru i veřejně

přístupná sportoviště, včetně krytého bazénu a koupaliště. K lázním patří i služby, kolonáda a citlivě volně rozmístěné lázeňské domy se zelenými střechami.

5. Pozemky se nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemků dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu, jelikož návrh MPP je ve vztahu k Pozemkům především (i) diskriminační vůči podateli v porovnání s vlastníky obdobných pozemků v lokalitě Háje, a (ii) neodůvodněný z pohledu vymezení hranic zastavitelného území. V daném prostoru totiž nebude z důvodu nového zařazení Pozemků ze strany podatele možné realizovat žádné stavební záměry, ačkoli na pozemcích přímo mezujících s Pozemky stavební činnost obdobným způsobem omezena nebude.

6. Vymezením Pozemků v MPP tak dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele. Je tak hrubě zasaženo do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele.

7. Podatel je vymezením Pozemků v MPP hrubě omezen na možnosti výkonu svého vlastnického práva, a proto proti návrhu MPP podává podatel:

- ve vztahu k pozemku parc. č. 537/113, k ú. Háje tuto námitku, kterou blíže odůvodňuje níže („Námitka“), a
- ve vztahu k pozemku parc. č. 537/1, k. ú. Háje tuto připomínku, kterou blíže odůvodňuje níže („Připomínka“).

II.

POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU A RELEVANTNÍCH NAVRHOVANÝCH ZMĚN

8. Pozemky se dle aktuálně platného územního plánu nachází v ploše SO1 – přírodní rekreační plochy s hlavním využitím „**plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň**“ a SO3 – částečně urbanizované rekreační plochy s hlavním využitím „**plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň**“. Znázornění Pozemků v územním plánu je pro snadnější ilustraci uvedeno na níže přiloženém obrázku.

9. Návrhem MPP jsou Pozemky nedůvodně zařazeny do lokality 978 / Hostivařský lesopark („**Lokalita hostivařský lesopark**“) s těmito

regulativy: zastavitelnost – nezastavitelná, typ struktury - krajina výrazných údolí, způsob využití - nezastavitelná rekreační, míra stability – stabilizovaná. Znázornění Pozemku v MPP je pro snadnější ilustraci uvedeno na níže přiloženém obrázku.

10. Lokalita hostivařský lesopark je součástí krajinného rozhraní a krajinného parku 123/978/2152 Lesopark Hostivař – metropolitní park („lesopark Hostivař“) ve smyslu čl. 109 návrhu MPP:

*„(1) **Krajinné rozhraní je soubor nezastavitelných lokalit na obvodu souvislého zastavitelného území města.** Vymezení krajinného rozhraní upřesňuje souvislý pás ohraničující městskou krajinu vymezenou v ZÚR. V **krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území.** Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02. (2) **Krajinný park je územím vysokých přírodních a rekreačních hodnot v otevřené krajině,** ve kterém se uplatňují principy regulace otevřené krajiny a současně je kladen důraz na ochranu a rozvoj hodnot celkové kompozice krajinného a přírodního prostředí. Krajinné parky jsou rozlišeny v rámci hierarchického členění dle čl. 85.“*

Metropolitním parkem se pak dle čl. 85 odst. 1 písm. a) návrhu MPP rozumí „metropolitní park, který z hlediska své plošné výměry, ale rovněž dostupnosti, vybavenosti, intenzity údržby a často i specifického charakteru má význam pro obyvatele celého města a jeho návštěvníky“.

11. Z výše uvedeného je zjevné, že na Pozemcích nebude v budoucnu možné realizovat v podstatě žádnou stavební činnost. Pozemky přitom přímo mezují s pozemky parc. č. 527/85 a 537/8, 537/110, k. ú. Háje, které se vyznačují de facto identickým charakterem jako Pozemky („**Obdobné pozemky**“). Obdobné pozemky přitom do kategorie nezastavitelného území návrhem MPP zařazeny nebyly

12. Obdobné pozemky byly zařazeny do lokality 533 / Sídliště Jižní Město I. jih („**Lokalita sídliště Jižní Město**“) a především pak do navrhované transformační plochy 415/553/4043 („**transformační plocha**“). Transformační plocha se dle krycího listu pro Lokalitu sídliště Jižní Město skládá z celkem 3 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 73 312 m² a jako pro celek pro ni platí tyto regulativy: typ struktury- struktura areálů vybavenosti, způsob využití – rekreační, **zastavitelnost z velikosti plochy – 20 %**. Znázornění Obdobných pozemků v MPP je pro snadnější ilustraci uvedeno na níže přiloženém obrázku.

13. Z výše uvedeného porovnání současného územního plánu a návrhu MPP by se mohlo zdát, že MPP v podstatě zachovává

využití Pozemků tak, jak bylo stanoveno Územním plánem. Tak tomu však ve skutečnosti není, neboť je třeba na návrh MPP pohlížet v kontextu změny využití ostatních lokalit na dotčeném území. Z těchto ostatních změn je patrné, že návrh MPP je ve vztahu k podateli bezdůvodně diskriminační a navíc neodůvodněný, což podatel podrobněji vysvětluje níže.

III.

VYMEZENÍ POZEMKŮ V NÁVRHU MPP JE DISKRIMINAČNÍ A NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

14. Vymezením Pozemku v návrhu MPP je podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém vlastnickém právu. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

15. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru¹ a musí být v souladu se zásadou proporcionality. ² Podle rozhodovací praxe správních soudů je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“ ³

16. Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle.

17. Vymezení Pozemků v návrhu MPP je však s ohledem na stanovení funkčního využití Obdobných pozemků jiných vlastníků v území diskriminační.

18. Jak již podatel uvedl výše, v těsné blízkosti Pozemků se nachází Obdobné pozemky, které jsou návrhem MPP zaraženy do zastavitelné transformační plochy, ačkoli Pozemky jsou nedůvodně z území zastavitelné plochy vyčleněny.

19. Budeme-li posuzovat podobnost Pozemků a Obdobných pozemků z hlediska stávající urbanistické struktury, využití území a stávajících hodnot, tak jsou tyto lokality v podstatě identické. Jak v případě Pozemků, tak v případě Obdobných pozemků se jedná o nijak nevyužívané zelené plochy v blízkosti vodní nádrže Hostivař, jak je zřejmé i z níže přiloženého satelitního snímku.

20. S ohledem na podobnost Pozemků a Obdobných pozemků neexistuje legitimní důvod pro to, aby byl podatel na svém vlastnickém právu omezen nepřiměřeným způsobem oproti vlastníkům Obdobných pozemků.

21. Dále je třeba doplnit, že podle judikatury správních soudů může být nezákonnost územního plánu (tzn. MPP) způsobena i tím, že pozemek vlastníka dotčeného územním plánem nepodléhá vlastníkem požadované regulaci. Tímto by totiž byl vlastník územním plánem nepřímo diskriminován. Nejvyšší správní soud opírá tyto závěry o dodržování zásady rovného zacházení, podle které v řešeném případě *„Pro kroky, které se dotknou subjektivních práv jednotlivců, zvláště pak jejich práv vlastnických, **však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné.** Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a **proto pro každé omezení z něho plynoucí musí existovat patřičný legitimní důvod.** Cokoli jiného by byla svévole, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.“* 4

22. Pro výše popsany rozdílný přístup k (i) podateli a (ii) vlastníkům Obdobných pozemků jistě neexistuje žádný racionální ani legitimní důvod, přičemž je také postaveno najisto, že omezení spočívající ve využití předmětných pozemků nedopadají na takovéto vlastníky v obdobném postavení obdobně. V důsledku toho je návrh MPP ve vztahu k Pozemkům také v přímém rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu

23. Pakliže by byl MPP přijat v navrhovaném znění a nebylo by námitkám a připomínkám podatele vyhověno, byl by MPP ve vztahu k Pozemkům diskriminační a bylo by tak zasaženo do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k Pozemkům nikoliv legitimním nediskriminačním a šetrným způsobem. Podatel by totiž byl značně znevýhodněn oproti vlastníkům Obdobných pozemků, čímž by došlo k významné diskriminaci podatele a MPP by tak byl v této části nezákonný.

IV.

ZAŘAZENÍ ČÁSTI POZEMKŮ DO LOKALITY 978 / HOSTIVAŘSKÝ LESOPARK JE NEDŮVODNÉ

24. Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát na základní právní zásady, mj. na zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. Navzdory tomu však nebyla tato zásada při zpracování návrhu MPP dodržena, když především zařazení Pozemků do Lokality hostivařský lesopark nebylo vůbec racionálně odůvodněno.

25. Při pohledu na návrh MPP je na první pohled zřejmé, že hranice zastavitelného území vedená z jižní strany těsně podél pozemků je stanovena zcela nelogicky a nekoncepčně. Hranice zastavitelného území v Lokalitě sídliště Jižní Město vytváří jakýsi nekoncepční „výřez“ do jinak kontinuální a pravidelně vedené hranice zastavitelného území. Výše uvedené je ilustrováno na níže uvedeném obrázku, na kterém je také oranžovou čarou vyznačen návrh severní hranice zastavitelného území, který by logicky navazoval na tuto hranici od Pozemků jak na její východní, tak na její západní straně.

26. Z výše přiloženého obrázku je evidentní, že zařazením vyznačených pozemků, mezi něž patří i Pozemky, do zastavitelného území by došlo k logickému vymezení a „zarovnání“ severní hranice zastavitelného území v dané lokalitě.

27. Na Pozemcích je navíc plánována realizace záměru spočívajícího ve vybudování lázeňského komplexu situovaného v krajinářském parku, který sám o sobě zajišťuje dostatečný koeficient zeleně (viz obrázek č. 6 a 7 níže). Dostatečné množství ploch zeleně by navíc i nadále bylo umístěno v jižní části takto nově vymezené Lokality hostivařský lesopark.

28. Navzdory výše uvedenému neobsahuje návrh MPP žádné odůvodnění, které by alespoň zčásti vysvětlovalo, z jakého důvodu byla severní hranice zastavitelného území v dané lokalitě stanovena takovýmto nelogickým způsobem. Zahrnutí Pozemků do zastavitelného území a transformační plochy by totiž nijak nezasahovalo do veřejných zájmů, jak podatel podrobněji rozvádí níže, a současně by nenarušovalo charakter místní zástavby, naopak by jej v případě následné zástavby budovou pro lázeňskou rekreaci zcela vhodně, systematicky a kontinuálně dokreslovalo. Není proto dán žádný legitimní důvod, aby Pozemky nebyly přesunuty do této rozvojové plochy.

29. Pořizovatel MPP nijak neodůvodnil nelogické zařazení Pozemků do Lokality hostivařský lesopark a *de facto* tak rezignoval na svou zákonnou povinnost, přičemž takovéto

omezení základních práv podatele je nedůvodné. Tím jsou zároveň při pořizování MPP porušovány základní zásady, kterými jsou povinny orgány samosprávy se při přípravě územního plánu řídit.

V.

REALIZACE ZÁMĚRU JE VE VEŘEJNÉM ZÁJMU

30. Lázeňský areál představuje budovu občanské a veřejné vybavenosti. Je tedy zjevné, že umožnění jeho výstavby je nejen v zájmu HMP jako pořizovatele MPP, ale i v zájmu veřejném.

31. V případě zařazení Pozemků do Lokality sídliště Jižní Město a transformační plochy by byly naplněny i cíle pořizovatele MPP tak, jak je definoval v krycím listu pro Lokalitu sídliště Jižní Město, viz citace:

*„Lokalita Sídlíště Jižní Město I. jih je vymezena jako **lokalita s modernistickou strukturou**. Lokalita obklopuje celou lokalitu Centrální park Jižní město **se strukturou parkového prostranství**, což významně ovlivňuje její charakter. **Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezených transformačních plochách doplnění zástavby, dotvoření výškové kompozice lokality v oblastech se stanovenou hladinou věží, doplnění veřejné vybavenosti a napojení lokality na síť tramvajové dopravy.**“*

32. Záměr je koncipován jako modernistický lázeňský areál obklopený krajinným parkem, který by na území transformační plochy vhodně doplňoval stávající zástavbu právě budovou veřejné vybavenosti.

33. Vyjmutí Pozemků z Lokality hostivařský lesopark by taktéž nebylo v rozporu se sledovaným charakterem této lokality, když dle jejího krycího listu je cílem jejího vymezení *„zachovat strukturu krajiny výrazných údolí představující krajinu s vysokou dynamikou reliéfu a zachovat a posílit její vysoké přírodní a krajinné hodnoty, které ve svých vnějších projevech spoluutvářejí obraz města Prahy a které poskytují vysoce atraktivní prostředí pro rekreaci a sport pod širým nebem, při vzájemném respektování požadavků na ochranu přírody, rozvoj rekreace i lesní hospodaření. K tomu je žádoucí zachovat převážně lesnatý charakter území, zároveň však cílenými zásahy chránit biodiverzitu v nelesních částech, posílit rekreační infrastrukturu a zajistit odpovídající prostupnost zejména lesní krajinou. Vysoký rekreační význam daný polohou a vodní plochou je žádoucí dále rozvíjet.“*

34. Realizace záměru s vysokým koeficientem zeleně představuje právě posílení rekreační infrastruktury a rozvoj rekreace, a to navíc při současném respektování dosavadní krajinné struktury a ochrany přírody. **Zařazení Pozemků do Lokality sídliště Jižní Město a transformační plochy představuje tedy naplnění cílů pořizovatele MPP pro obě tyto lokality.**

35. Z těchto důvodů je ve veřejném zájmu, aby byly Pozemky zařazené do Lokality sídliště Jižní Město a transformační plochy při současném stanovení výškové regulace na Pozemcích v souladu s čl. 98 návrhu MPP v rozmezí podlažnosti 6, tedy tak, aby bylo možné záměr, který je ve veřejném zájmu, na Pozemcích realizovat. Vzhledem k charakteru záměru představuje také logické a koncepční řešení návrhu MPP, aby byl na Pozemcích stanoven individuální regulativ 900 / veřejný zájem

VI.

SHRNUTÍ

36. Vymezením Pozemků v MPP dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, jelikož zařazení Pozemků je nedůvodné a nereflexuje potřeby na občanskou vybavenost v daném území, a to především z níže uvedených důvodů:

1) Podatel je navrhovanou podobou MPP neopodstatněně diskriminován oproti vlastníkům Obdobných pozemků v dotčené lokalitě, na kterých budou moci být podle MPP umístěny stavby, byť na Pozemcích, které jsou svou povahou zcela shodné s těmito pozemky, to nebude možné. Dochází tak k neodůvodněnému faktickému vyřazení Pozemků ze zastavitelného území, které je s ohledem na zařazení pozemků jiných vlastníků v území diskriminační.

2) Pořizovatel MPP nevzal v úvahu poměry v území a oprávněnou potřebu zajištění místních potřeb obyvatelstva. Regulací Pozemků dojde v případě přijetí návrhu MPP ke znemožnění realizace záměru občanské vybavenosti ve frekventované lokalitě s výbornou dopravní dostupností. Jednotlivé pozemky v řešeném území tak nebudou schopny vzhledem k nekomplexnosti navrhovaného využití území fungovat jako funkční celek a zabezpečovat tak místní potřeby.

3) Faktické znemožnění zastavění Pozemků prostřednictvím návrhu MPP je nelegitimní a neodůvodněné, když tímto dochází zejména k nekoncepčnímu a nelogickému stanovení severní

hranice zastavitelného území v Lokalitě sídliště Jižní Město, byť by Pozemky vyloženě dokreslovaly hranici zastavitelného území v dotčené lokalitě.

4) Návrhem MPP je nelegitimně a diskriminačně zasahováno do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele k Pozemku, a MPP je proto v části dotýkající se Pozemku nezákonný.

VII.

NÁVRH

37. Podatel žádá, aby Pozemky, tj. pozemky parc. č. 537/113 a parc. č. 537/1 v k. ú. Háje, byly

v MPP zařazeny do:

(i) zastavitelného území,

(ii) lokality 533 / Sídliště Jižní Město I. jih,

(iii) transformační plochy 415/553/4043 (s doposud navrženými regulativy a koeficienty),

(iv) plochy s výškovou regulací v rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Zábor ZPF, součást PP, ochranné pásmo vodního díla.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť

by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010148

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2710

Podatel | **MALÁTOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979FJQ

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010138

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2711

Podatel | **ZIMA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796QI

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010149

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2711

Podatel | **ZIMA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796QI

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Požizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3012529

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2712

Podatel | **ŠILHAVÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YBL5K

Identifikátor podání Portálu Pražana | quthga3d

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Žádám o odstranění ZMK z pozemků 2350/6 a 2350/70
v katastrálním území Lipence obec Praha

Odůvodnění

Lepší využití zastavitelnosti zastavitelnosti pozemků

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP, na celém pozemku je
vymezena rozvojová obytná plocha.

Námitka

ID 3012532

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2712

Podatel | **ŠILHAVÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YBL5K

Identifikátor podání Portálu Pražana | quthga3d

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Vlastním pozemek **par. č. 2350/6, katastrální území Lipence, obec Praha do kterého zasahuje výběžek ZMK.**

V návrhu Metropolitního plánu je na předmětném pozemku ZMK ponechána.

Dovoluji si se zachováním ZMK na pozemku par. č. 2350/6 nesouhlasit.

Podávám námitku proti ponechání stávajícího stavu a žádám o úpravu návrhu Metropolitního plánu spočívající v odstranění ZMK z pozemku par. č. 2350/6.

Odůvodnění

Odůvodnění:

- 1) Lepší využití zastavěnosti pozemku.
- 2) Zvýšení soukromí – možnost oplocení celé své nemovitosti.
- 3) Možnost navýšení okrasné i užitné zahrady na vlastním pozemku.
- 4) Na pozemku při jeho zakoupení fyzicky ZMK nebyla a není ani nyní.
- 5) Nebude i nadále docházet k majetkové i nemajetkové újmě.

Rozhodnutí o námitce

Vyhodnocení viz ID 3009628.

Námítka

ID 3010150

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2713

Podatel | **KINDL OTAKAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796PN

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území u ulice Nad Šárkou a Soborská - pozemky p. č. 2009/1, 2009/5, 2009/3, 2009/8, 2009/7, 2009/4, 2009/2, 2008/1, 2008/2, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5 v katastrálním území Dejvice, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za stavu, kdy jsou dané pozemky v návrhu Metropolitního zařazeny do zastavitelné stavební lokality 322 / Hanspaulka jako stavební blok (rekreační vybavenost), tj. na těchto pozemcích je umožněna výstavba, jejíž negativní vlivy (hluk, negativní vlivy vyvolané dopravy, nanášení charakteru prostředí a jeho kvality ad.) by se přímo negativně dotkly mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Z důvodů zde uvedených mám tedy za to, že by uvedené pozemky neměly být vymezeny jako zastavitelné (stavební), ale tyto pozemky by měly zůstat nezastavěné (nad rámec současného stavu) a měly by být přiřčeny k sousední nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka, jakož by i měly být nestavební.

Vzhledem k uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby výše uvedené pozemky (území dotčené námitkou) byly v Územní plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) změněny na nezastavitelné (nestavební), tj. aby byly přiřčeny k nezastavitelné lokalitě 965 / Šárka.

Odůvodnění

V současné době se na daném území nachází sportoviště (zejména tenisové kurty) a další sportovní a občanská vybavenost (dětské hřiště pro nejmenší děti, skautská klubovna bez základů). Je přitom žádoucí, aby si dané místo uchovalo tento stávající charakter a nebylo dále zastavováno.

Je třeba připomenout, že se jedná o pozemky v těsném kontaktu s lesními pozemky Šáreckého údolí (jedná se o pozemky na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), a tedy jejich využití by mělo být nastaveno tak, aby na těchto pozemcích nebyla možná větší míra využití, než je tomu dnes (neměla by být umožněna zástavba daného místa budovami, halami či jinými obdobnými stavbami).

V současné době přitom dané místo čelí pokusům o jeho zástavbu - viz žádost o umístění a povolení stavby přetlakových hal na pozemku pare. č. 2008/1 v katastrálním území Dejvice (viz např. oznámení Úřadu městské části Praha 6, Odbor výstavby, sp. zn, SZ MCP6 493933/2020/OV/Kot).

Realizace hal či jiných obdobných staveb by narušila nejen přírodní ráz daného místa na území přírodního parku (na hraně zalesněného svahu Šáreckého údolí), ale i ráz navazujícího obytného prostředí čtvrti Hanspaulka - došlo by k narušení obytného prostředí přilehlých rodinných domů a vil v ulicích Nad Šárkou, Soborská ad. Vilová čtvrť Hanspaulka je přitom jednou z nejhodnotnějších vilových čtvrtí v Praze, ceněná pro svůj ráz, který by byl umisťováním nadměrných sportovních či jiných obdobných staveb nepochybně a nepřipustně narušen.

Výše uvedené pozemky jsou pozemky, které (na rozdíl od převážné části lokality Hanspaulka) přímo leží na a jsou tedy součástí území přírodního parku Šárka - Lysolaje (viz nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy), a není tedy důvodu, aby byly přiřčeny k lokalitě Hanspaulka - tyto pozemky by měly být přiřčeny do lokality tvořící v daném místě přírodní park - lokalita 965 / Šárka.

Návrh Metropolitního plánu tedy ani nerespektuje omezení vyplývající z toho, že dané pozemky se nachází na území přírodního parku (Šárka - Lysolaje), které jsou stanoveny v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014, o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možno provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů - v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna nějaká dostavba sídelního útvaru, jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán nerespektuje.

Místo, které na jedné straně sousedí s obytnou zástavbou prvorepublikové čtvrti Hanspaulka a na druhé straně se zalesněnými svahy přírodního parku Šárka - Lysolaje a na hraně svahů Šáreckého údolí, by mělo být chráněno před jeho případnou zástavbou nad rámec současného stavu a mělo by být přičleněno k nezastavitelné lokalitě Šárky, kam svojí polohou v přírodním parku Šárka - Lysolaje patří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je v rozsahu většiny dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha SP. Pouze pozemky parc. č. 2009/1, 2007/4 a 2007/5 jsou dle ÚPSÚ součástí plochy LR - lesní porosty. Pozemky jsou v KN evidovány se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pouze pozemek parc. č. 2007/4 je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, nicméně tento pozemek tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem parc. č. 2007/5, jehož obklopuje. MPP tak v dotčeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚPSÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno a zároveň respektuje faktický stav a stav dle katastru nemovitostí. Zastavěné území je v souladu s čl. 6 MPP zakresleno metodicky dle aktuální evidence katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona. MPP jako územně plánovací dokumentace sám o sobě nepovoluje žádnou konkrétní stavbu ani nezakládá právo stavět. Podmínky vyplývající ze závazných právních předpisů a správních aktů budou muset být respektovány v následných řízeních o povolení

konkrétních staveb. Vymezení funkčního využití plochy v územním plánu proto nemůže být bez dalšího považováno za rozporné s ochranou přírodního parku Šárka - Lysolaje , neboť konkrétní posouzení slučitelnosti zamýšlené činnosti s ochranou přírody probíhá až v navazujících řízeních. Celý areál je navíc na pozemcích ve vlastnictví HMP. V obecné rovině je třeba rovněž připomenout, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Uvedené platí tím spíše v případech, kdy se požadavky týkají pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010140

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2714

Podatel | **VODVÁŘKA IVO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OGOF

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podatel námítky je vlastníkem pozemků pare. č. 2369/42 o výměře 1278 m² - orná půda, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 2202, pro k.ú. Lipence, obec Praha, u Katastrálního úřadu Praha. Dotčený pozemek se nachází v Lipencích v Praze 5, na hranici zastavěného území. **Podatel namítá vyřazení části pozemku z územní rezervy pro OB-A.**

Odůvodnění

a) V současném platném Územním plánu je pozemek z části veden Jako územní rezerva pro OB-A - území čistě obytné. Na základě této situace a na základě přístupu z městského pozemku (viz. výřez níže), již podnikáme kroky, vedoucí ke změně územního plánu z rezervy na OB-A. Vyřazení této rezervy v návrhu Metropolitního plánu dojde k radikálnímu snížení hodnoty a využitelnosti pozemků.

Na základě výše uvedeného Podatel žádá, aby v novém Metropolitním plánu byla část pozemku vedená v územní rezervě změněna z Nezastavitelné zeleně na Zastavitelnou rozvojovou plochu s výškovým omezením 2 podlaží. Tím bude zachována možnost zástavby pozemku, jako dle současně platného UP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s ÚP SÚ - plocha NL/OB-A. Z územní rezervy nevyplývá právní nárok na její využití. V dané lokalitě MPP vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch, které vyplývají z právní kontinuity územního plánování. Neschválený podnět na změnu ÚP č. 22/2023.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura).

Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010158

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2715

Podatel | **KOUBOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P3Y7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP. Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP

dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010159

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2715

Podatel | **KOUBOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P3Y7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží. Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010162

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2715

Podatel | **KOUBOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P3Y7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací. Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazeně dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územněplánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010163

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2715

Podatel | **KOUBOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P3Y7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítka nepřipustně kumulace rolí vydavatele a pořizovatele. Při pořizování MPP došlo k nepřipustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technická vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námítkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námitkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010165

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2715

Podatel | **KOUBOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P3Y7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP. Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelně, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají 1. dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3010167

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2715

Podatel | **KOUBOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P3Y7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP. Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správních úvah došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability

k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3010169

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2715

Podatel | **KOUBOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P3Y7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků. Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vypožorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřípustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a

v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010170

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2715

Podatel | **KOUBOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P3Y7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

Námítka nevypořádání připomínek z roku 2018. Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty zpracovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit jak byly vypořádány a odůvodněny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vypořádání připomínek ze společného jednání nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá. Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek ze společného jednání – není stanovena. Vypořádání připomínek ze společného jednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplyvá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek ze společného jednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek ze společného jednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.152 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010171

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2715

Podatel | **KOUBOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P3Y7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání. Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních

připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010151

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2716

Podatel | **SVOBODA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LEHD

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010153

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2716

Podatel | **SVOBODA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LEHD

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník dotčených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k území vymezeném ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce - navrhovaná zastavitelná transformační plocha **411/322/2147** (pozemky, p. č. 2977/1, p. č. 2977/3, p. č. 2977/4, p. č. 2977/5, p. č. 2977/6, p. č. 2977/7, p. č. 2977/8, p. č. 2977/9, p. č. 2977/10, p. č. 2977/11, p. č. 2977/12, p. č. 2977/13, p. č. 2977/14, p. č. 2977/15, p. č. 2977/16, p. č. 2977/22, p. č. 2977/23, p. č. 2978/1, p. č. 2978/4, p. č. 2978/5, p. č. 2978/6, p. č. 2978/7, p. č. 2978/8, p. č. 2978/9 v katastrálním území Dejvice, Praha 6):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí přímo sousedících a dotčených s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, a to zvláště za současného stavu, kdy je daná, v současné době nezastavěná plocha, navržena jako transformační zastavitelná plocha s obytným využitím (411/322/2147).

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedená plocha neměla být vymezena jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, ale toto území by mělo být vymezeno pro plochy zeleně - městského parku, tj. jako nestavební blok městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

V současné době jsou předmětné pozemky (které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy) nezastavěné, jsou tvořeny v převážné části travním porostem a slouží k rekreaci obyvatel. Nejen vlastníci

okolních nemovitostí, ale i občané širšího okolí (Hanspaulka, Baba) si v této lokalitě přejí park podobný přírodě, tj. aby daná plocha sloužila pro trávení volného času a k rekreaci občanů.

Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, navíc s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů (jak potvrzují Výsledky přírodovědného průzkumu lokality mezi ulicemi Na Kodymce, Na Špitálce, Na Fišerce a Neherovská, zpracované v říjnu 2014..a 2017), dále jde o turisticky i historicky významné místo (přímo po obvodu území se nalézají několik nemovitých kulturních památek, zejména usedlost Špitálka, Mölzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové, ad.).

Daná plocha byla od počátku 20. let m. st. určena plánem Dejvic od prof. Engela jako plocha pro veřejnou stavbu (školské zařízení) umístěnou v městské zeleni. Plocha, až do roku 2000 (tedy ani za socialismu), nebyla určena pro výstavbu (soukromých) staveb pro bydlení, ale pro občanskou vybavenost a rekreaci. Pro potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů na daném území i jeho hodnotu z hlediska plnění ekologicko - biologických funkcí v území je možno odkázat na výše uvedené Výsledky přírodovědných průzkumů.

Dle těchto průzkumů je dané území významnou součástí systému městské zeleně s rostlým terénem Prahy 6, jedno z nejvýznamnějších v oblasti celé Hanspaulky; jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Z tohoto průzkumu též vyplývá, že je žádoucí ponechání území jako přírodního, resp. jeho využití jako přírodě blízký park.

Žádám (stejně jako další vlastníci sousedních nemovitostí a občané Prahy 6), aby daná plocha i nadále sloužila občanům Prahy 6 jako veřejné prostranství a parková a pobytová zeleň. Dané pozemky by měly být moderně, funkčně a v závislosti na výskytu chráněných druhů živočichů upraveny z větší části jako park 21. století, park odpovídající současným moderním požadavkům na trávení volného času, požadavkům na ochranu vzácné a chráněné flory a fauny, stejně jako trendům v krajinářské architektuře.

Připomínám, že hlavní město Praha má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů Prahy; hlavní město Praha není podnikatelský subjekt, a proto by svůj majetek, který je i má být nadále užíván k plnění potřeb občanů a k naplňování veřejných zájmů (zájmu na ochranu přírody a krajiny a kulturního prostředí), nemělo užívat ke komerčním (developerským) účelům, ale mělo by naopak zachovat možnost jeho veřejného užívání a využití.

Je třeba dodat, že stávající parcelace nacházející se na daném území vznikla na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 7. 2003, č. j. MHMP/303363/03/OUR/SZ/W, kterým bylo mj.

rozhodnuto o využití tohoto území a o dělení a slučování pozemků p. č. 2977/1 a p. č. 2978, k. ú. Dejvice. Dne 24. 2. 2009 však bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno rozhodnutí č. j. 35709/2008-83/2364, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí o dělení a slučování předmětných pozemků MHMP/303363/03/OUR/SZ/W - zrušeno (dané územní řízení bylo následně zastaveno usnesením Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby, č. j. MCP6 048048/2011, sp. zn. SZ MCP6 038160/2009/OV/Kot, zn. P-2977/1/Dej, ze dne 19. 5. 2011, potvrzeným rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 21. 10. 2011, č. j. S-MHMP 804294/2011/OST/No). Provedené dělení pozemků (parcelace) tedy nemá v současnosti žádný právní podklad.

V neposlední řadě je třeba připomenout, že navrhované využití - městská parková plocha zahradní - je umožněna i usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy (ze dne 15. 12. 2016, č. 21/37), kterým bylo zrušeno předchozí usnesení Zastupitelstva HMP o prodeji jednotlivých stavebních parcel vzniklých na daném území. I tímto je tedy otevřena cesta k využití daného území jako **plochy přírodě blízké zeleně, jak odpovídá významu, funkci i stávajícímu využití tohoto území**, což by mělo být právně zakotveno právě navrhovaným využitím v Metropolitním plánu-tak, jak je navrhováno touto námitkou.

Vzhledem k výše uvedenému (jako vlastník přímo dotčených níže uvedených sousedních nemovitostí) žádám, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce nebylo v Metropolitním plánu vymezeno jako transformační plocha pro obytné vymezení (411/322/2147), ale aby tato plocha byla v Metropolitním plánu vymezena jako **nestavební blok - městská parková plocha zahradní.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Dle čl. 63 textové části MPP je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci - přípustné je kromě využití k bydlení mj. také využití k veřejné vybavenosti, sportu či rekreaci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010160

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2717

Podatel | **INTERTRADE KOŠÍŘE, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1I64C

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Dotčené území:**

Parc. č. 769, 770, 771, 772 a 773 k. ú. Háje

Obsah námítky:

Požadujeme z návrhu Metropolitního plánu vypustit značku „Komerční vybavenost značená bodem a plochou“ na parc. č. 770 k. ú. Háje.

Odůvodnění

Značka komerční vybavenosti značená bodem a plochou se vztahuje k objektu vybavenosti na parc. č. 770 k. ú. Háje o výměře 1647 m². Pozemek je v současné době zastavěn stavbou, která v minulosti sloužila jako komerční objekt (supermarket s doplňkovými provozovnami). Po vybudování komerčního objektu společnosti Lidl Česká republika v.o.s. na parc. č. 3779 k. ú. Háje o výměře 2442 m², který je od dotčeného pozemku vzdálen cca. 60 m, došlo k přesunutí maloobchodních prostor do nové prodejny, ze stávajícího objektu odešli klíčoví nájemci a započala se příprava transformace dožilé stavby. Do budoucna je uvažováno se zachováním maloobchodního prodeje podél ul. Steinerova v rozsahu cca. 300 m² hrubých podlažních ploch, což odpovídá kupní síle a potřebám obyvatel. Umístění dalšího komerčního vybavení v lokalitě je nežádoucí, neboť by negativně zatížilo provozem stávající rezidenční oblast a neodpovídá možnostem a potřebám trhu. Stávající územní plán ostatně řešenou plochu vede jako území s funkčním využitím OB – čistě obytné. Řešené území navíc bezprostředně sousedí s rozsáhlou transformační plochou se stanovenou podlažností 8(15) regulovaných nadzemních podlaží, která nepochybně bude soustřeďovat další potřebnou obchodní vybavenost komerčního charakteru.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Regulativ komerční vybavenosti ve strukturách (07) modernistická struktura slouží spolu s regulativem PVZ k ochraně funkční a hmotové koncepce původních sídlišť a předchází možnému nedostatku občanské vybavenosti v území, proto nebude odebrán. Požadavku na vypuštění značky „Komerční vybavenost značená bodem a plochou“ na parc. č. 770 k. ú. Háje tak nebude vyhověno.

Na základě prověření stávajícího využití území bude upraven rozsah parku ve volné zástavbě, který bude zmenšen o zpevněné plochy zásobovacích ramp, čímž dojde k částečnému zpřesnění vymezení nestavebních bloků dle skutečného stavu v území.

Námítka

ID 3010161

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2718

Podatel | **Cibulka haj s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1HE0P

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Dotčené území:**

Parc. č. 769, 770, 771, 772 a 773 k. ú. Háje

Obsah námítky:

Požadujeme z návrhu Metropolitního plánu vypustit značku „Komerční vybavenost značená bodem a plochou“ na parc. č. 770 k. ú. Háje.

Odůvodnění

Značka komerční vybavenosti značená bodem a plochou se vztahuje k objektu vybavenosti na parc. č. 770 k. ú. Háje o výměře 1647 m². Pozemek je v současné době zastavěn stavbou, která v minulosti sloužila jako komerční objekt (supermarket s doplňkovými provozovnami). Po vybudování komerčního objektu společnosti Lidl Česká republika v.o.s. na parc. č. 3779 k. ú. Háje o výměře 2442 m², který je od dotčeného pozemku vzdálen cca. 60 m, došlo k přesunutí maloobchodních prostor do nové prodejny, ze stávajícího objektu odešli klíčoví nájemci a započala se příprava transformace dožilé stavby. Do budoucna je uvažováno se zachováním maloobchodního prodeje podél ul. Steinerova v rozsahu cca. 300 m² hrubých podlažních ploch, což odpovídá kupní síle a potřebám obyvatel. Umístění dalšího komerčního vybavení v lokalitě je nežádoucí, neboť by negativně zatížilo provozem stávající rezidenční oblast a neodpovídá možnostem a potřebám trhu. Stávající územní plán ostatně řešenou plochu vede jako území s funkčním využitím OB – čistě obytné. Řešené území navíc bezprostředně sousedí s rozsáhlou transformační plochou se stanovenou podlažností 8(15) regulovaných nadzemních podlaží, která nepochybně bude soustřeďovat další potřebnou obchodní vybavenost komerčního charakteru.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Regulativ komerční vybavenosti ve strukturách (07) modernistická struktura slouží spolu s regulativem PVZ k ochraně funkční a hmotové koncepce původních sídlišť a předchází možnému nedostatku občanské vybavenosti v území, proto nebude odebrán. Požadavku na vypuštění značky „Komerční vybavenost značená bodem a plochou“ na parc. č. 770 k. ú. Háje tak nebude vyhověno.

Na základě prověření stávajícího využití území bude upraven rozsah parku ve volné zástavbě, který bude zmenšen o zpevněné plochy zásobovacích ramp, čímž dojde k částečnému zpřesnění vymezení nestavebních bloků dle skutečného stavu v území.

Námítka

ID 3016477

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2719

Podatel | **ČERVENKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIX111

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Souhlasím se zahrnutím veřejného parkoviště severně od komunikace Ryšavého a komunikace Kaplanova (parc. č. 2117/337, 2117/436 vše v k. ú. Chodov) do parku ve volné zástavbě.

Odůvodnění

Odůvodnění: Stavba parkoviště, číslo stavby 77-2950 byla zkolaudována 26. 10. 1989 jako občanská vybavenost pro obytné domy UO 513. Jedná se o jediné veřejné parkoviště severně a severovýchodně od ulice Ryšavého, tedy v UO 513. Zrušení tohoto parkoviště by způsobilo kolaps v dopravě v klidu nejen v této části lokality, ale v celé lokalitě 549 / Sídliště Horní Roztyly a i v lokalitách sousedních. Požaduji proto, aby stavba parkoviště zůstala zachována, což park ve volné zástavbě umožňuje. Jeho nahrazení stavebním blokem, či zahrnutí do transformační plochy by zcela jistě vedlo k zániku parkoviště.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Souhlasná námitka. Plocha parku ve volné zástavbě zůstane v daném místě zachována.

Námítka

ID 3016478

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2719

Podatel | **ČERVENKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIX111

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

2.Nesouhlasím s parametry transformační plochy 411/549/2445. Požaduji, aby plocha měla typ struktury modernistické a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

OdůvodněníOdůvodnění:

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/549/2445, (04) 55-35 o rozloze 8 489 m².

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZBM: 65 % (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZBSI 55%

ZBS: $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)ZBv: 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 40% (pro neznámý blok)

Vzhledem k tomu, že každá jiná struktura než modernistická povede k větší míře zastavění, než má současná rozvojová plocha SV-D kterou transformační plocha v MPP nahrazuje, nesouhlasím, aby

v lokalitě (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Podle definice bloku je celá plocha jedním blokem. Výpočtem pro zastavění bloku uvedeným v MPP, dostaneme, že blok je možné zastavět z 42,022 %. Pokud tuto hodnotu vynásobíme počtem podlaží 4, dostáváme KPP 1,7, tedy kód míry využití plochy G. Pokud ji vynásobíme 5 (podle PSP 4 NP znamená, že máme 4NP a 1 ustupující), dostaneme KPP 2,2, což je kód míry využití plochy H. V současnosti, má rozvojová plocha kód míry využití plochy D.

V roce 2011 byla provedena úprava U0986 na kód míry využití plochy G. Ta byla v roce 2014 zrušena soudem. Podnět P986 na stejné navýšení kódu míry využití plochy neschválilo ZMHP v září 2016. Podnět P461/2019 (opět na navýšení kódu na G) neschválilo ZHMP v červnu 2021. Návrh MPP vlastníkovu pozemku navýší HPP dokonce nad jím požadovanou výši, i když ZHMP dvakrát navýšení odmítlo a před tím ho dokonce jednou vzhledem k nezákonnému postupu zrušil soud.

Námítku podávám z důvodů nesouhlasu s navýšením míry využití území a z důvodu nesouhlasu se zvýšením imisní, hlukové a vibrační zátěže (územím prochází trasa metra C) v lokalitě, stejně jako se zvýšením nežádoucího světelného znečištění, zhoršení mikroklimatických podmínek a teplotní zátěže, z navýšení dopravy a dopravy v klidu (parkování), ztráty pohody bydlení a výhledu do zeleně.

Vlastník bude dotčen dopravní obsluhou budoucí stavby (v průběhu výstavby i v průběhu trvalého užívání) a z toho plynoucích imisí (hluk, znečištěné ovzduší). Vlastník namítá, že navýšením míry využití území dojde v budoucnu k intenzivnější zástavbě a tím k přímým zásahům do práva na ochranu vlastnictví (proti snížení hodnoty nemovitosti), práva vlastníka na nerušené užívání nemovitosti a dále práva na ochranu zdraví a práva na jeho příznivé životní prostředí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku nebude vyhověno. Výšková regulace a kapacita bude upravena dle změny ÚP Z 3695. Otázky zatížení případnou

výstavbou budou řešeny v případném navazujícím povolovacím řízení.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3016479

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2719

Podatel | **ČERVENKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIX111

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

3.Nesouhlasím s parametry transformační plochy 411/549/2257, Požaduji, aby plocha měla typ struktury modernistické a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 35%, což odpovídá kódu míry využití plochy F. Požadujeme, aby transformační plocha 411/549/2257 byla vymezena pouze pro současnou rozvojovou plochu SV - F.

OdůvodněníOdůvodnění:

V lokalitě je vymezena transformační plocha 411/549/2257, (04) 55-35 o rozloze 43 159 m²

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZBM 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZBSI: 55%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad2 000 m² do 12 000 m² včetně)ZBV. 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 40% (pro neznámý blok)

Vzhledem k tomu, že každá jiná struktura než modernistická povede k větší míře zastavění, než má současná rozvojová plocha SV-F, na jejímž místě je transformační plocha v MPP umístěna, nesouhlasím, aby v lokalitě (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

V případě 55% zastavění plochy se 4 NP se jedná o KPP 2,2, což je kód míry využití plochy H. V současnosti má rozvojová plocha kód míry využití plochy F (ten ještě byl docílen kontroverzní úpravou územního plánu v roce 2008 z původního kódu C). Požaduji, aby plocha měla typ struktury modernistické a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 35%, což odpovídá kódu míry využití plochy F.

Požaduji, aby transformační plocha 411/549/2257 byla vymezena pouze pro současnou rozvojovou plochu SV - F.

Nesouhlasím s vymezováním rozvojových transformačních ploch, kde se nestanovuje rozloha uličních prostranství, parků a občanské vybavenosti. Tuto formu rozvoje obytného území pokládáme za rozpornou s principy udržitelného rozvoje a s Prioritou 28 PÚR: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu“. Není zřejmé, podle jakých konkrétních regulativů má při rozhodování v území postupovat stavební úřad.

Tato transformační plocha má o 12 486 m² větší rozlohu než mají v současnosti obě rozvojové plochy ve stejném místě (OB -F a VV). Transformační plocha, na rozdíl od současného stavu. Je vymezena i v současnosti stabilizované ploše OB a vymezena i v ploše IZ. S tím zásadně nesouhlasím.

Rozvoj této transformační plochy požaduji podmínit vydáním regulačního plánu nebo územního plánu části Prahy. Zároveň požaduji podmínit zástavbu této zastavitelné plochy realizací nezbytných prvků veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti. Požaduji zachování plochy IZ, která plní ochrannou funkci izolační zeleně tím, že odděluje zástavbu od významných komunikací. V daném území spadá do plochy IZ i významný zemní protihlukový val porostlý keři a stromy.

V lokalitě Je vymezena **plocha veřejné vybavenosti** 800/549/2043 o velikosti 18 611 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití; občanská vybavenost.

Plocha by měla být vymezena nezávisle na ploše 411/549/2257, tak jak je to v současném platném územním plánu (tato plocha odpovídá ploše s rozdílným způsobem využití VV).

V případě, že plocha 800/549/2043 zůstane součástí transformační plochy 411/549/2257, míra využití plochy ještě enormně vzroste, neboť podle Článku 96 Koeficient zastavění stavebního bloku:

(6) Pro budovy občanské vybavenosti se ZB neuplatňuje.

(7) Pro účely stanovení ZB se do plochy bloku nezapočítávají pozemky a RPB budov

sloužících občanské nebo rekreační vybavenosti definované v č. 146 až 149, pozemky

komunikací mimo veřejná prostranství a RPB ponechaných halových objektů při

transformaci území.

(8) Hodnota ZB je stanovena pro celý stavební blok a není možné ji vztahovat k jednotlivým pozemkům.

To tedy znamená, že regulace pro plochu 800/549/2043 neplatí a navíc zbytek plochy 411/549/2257 může využít nespotřebované HPP pro svůj prospěch. Vše výše popsané je závažným zásahem do životního prostředí, ochrany zdraví a kvality bydlení současných obyvatel daného území.

Požadujeme, aby část plochy s rozdílným způsobem využití OB, která je zahrnuta do transformační plochy 411/549/2257 byla zahrnuta do parku ve volné zástavbě.

Námítku vlastník podává z důvodů nesouhlasu s navýšením míry využití území a z důvodu nesouhlasu se zvýšením imisí, hlukové a vibrační zátěže (územím prochází v mělké hloubce trasa metra C) v lokalitě, stejně jako se zvýšením nežádoucího světelného znečištění, zhoršení mikroklimatických podmínek a teplotní zátěže, z navýšení dopravy a dopravy v klidu (parkování), ztráty pohody bydlení a výhledu do zeleně a na centrum hl. m. Prahy vč. Památkové zóny.

Vlastník bude dotčen dopravní obsluhou budoucí stavby (v průběhu výstavby i v průběhu trvalého užívání) a z toho plynoucích imisí (hluk, znečištěné ovzduší). Vlastník namítá, že navýšením míry využití území dojde v budoucnu k intenzivnější zástavbě a tím k přímým zásahům do práva na ochranu vlastnictví (proti snížení hodnoty nemovitosti), práva vlastníka na nerušené užívání nemovitostí a dále práva na ochranu zdraví a práva na jeho příznivé životní prostředí.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Způsob výpočtu kapacit ploch bude upraven. Část plochy (v ÚP SÚ plocha OB) bude přesunuta do stabilizovaného území. Část plochy mezi ul. Ryšavého a Hrdličkova a návrhem občanské vybavenosti bude zahrnuta do návrhu této vybavenosti. Změna typu struktury nebyla vyhodnocena jako žádoucí s ohledem na flexibilitu možného řešení plochy. Vzhledem k rozsahu plochy nebylo vyhodnoceno jako účelné podmínění plánovacími smlouvami nebo územními studiemi.

Námítka

ID 3016481

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2719

Podatel | **ČERVENKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIX111

Lokalita | 076, 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4. Nesouhlasím s umístěním věží v lokalitě 062/Chodov komerce, ani v lokalitě 076/Roztyly.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Výškové stavby nepřinesou nic pozitivního do mého životního prostředí. V okolí mého ' domova se zvýší doprava, hluk, dojde k dalšímu znečištění ovzduší. V lokalitě Roztyly se mají věže nacházet nedaleko Krčského lesa, který je důležitou přírodní lokalitou jihovýchodní části Prahy. Okolí stanice metra Chodov je již nyní zatíženo jednak Obchodním centrem Westfield, které přitahuje dopravu ze značné části Prahy a Středočeského kraje, a dále monofunkčními kancelářskými budovami komplexu The Park. Výstavba další administrativy je tak pro území nežádoucí. Věže budou plnit pouze funkci prestiže pro své majitele. Já, obyvatel dotčeného území, ve svém bydlišti pro svou potřebu dominantu či dominanty nepotřebuji.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen a bude vyhověno jiným způsobem. Výšková regulace v lokalitě 076/Roztyly zůstane beze změny. V lokalitě 062/Chodov komerce bude upraven výpočet HPP, přičemž kapacity

a výšková regulace zůstanou zachovány a bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou, avšak nikoliv formou vypuštění výškových staveb z návrhu MPP.

Stanovení výškové regulace vychází z celkového řešení území a z principů regulace v návrhu MPP. Navržený přístup umožňuje koordinaci rozvoje území a zohlednění širších vztahů, včetně dopravní obsluhy a návaznosti na okolní strukturu zástavby, při zachování vyváženého vztahu mezi veřejnými a soukromými zájmy a respektování charakteru území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Druhá úroveň podlažnosti – hladina věží je v Metropolitním plánu stanovena pro místa s potenciálem pro doplnění výškových dominant, které se podílejí na kompozici nejen lokalit, ale i celého města.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmínečně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro

zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3016482

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2719

Podatel | **ČERVENKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIX111

Lokalita | 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5. Nesouhlasím s parametry a hranicí navržené transformační plochy 411/062/2084. Požaduji nižší intenzitu zástavby a transformační plochu vymezit pouze na nyní zastavitelných plochách.

OdůvodněníOdůvodnění:

V lokalitě je vymezena transformační plocha 411/062/2084, (03) 85-50- o rozloze 47 767 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZBM 95% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZBSI: 85%

$$ZBS: [ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$$
(pro střední bloky nad2 000 m² do 12 000 m² včetně)ZBV. 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

Transformační plocha se nachází v sousedství lokality 549/Sídliště Horní Roztyly a přístup do této transformační plochy je pouze přes Kloknerovu, Kaplanovu a Koštířovu ulici, které tvoří hranici lokalit.

Intenzivní zástavba ve zmíněné transformační ploše se tak významně dotkne obyvatel sousední lokality. Navíc uvedená transformační plocha zahrnuje i plochu s rozdílným způsobem IZ (izolační zeleň), která je v platném územním plánu nezastavitelná. Požaduji, aby transformační plocha nebyla vymezena v současné ploše IZ, aby izolační zeleň v území byla chráněna jako nezastavitelná plocha. Požaduji, aby plocha měla heterogenní strukturu (04), čímž bude možné nižší zastavění bloku, které bude bližší modernistické struktuře sousední lokality. Dále žádám, aby hranice plochy byla zmenšena o plochu hlídaného parkoviště a aby plocha hlídaného parkoviště byla převedena do lokality 049/Sídlíště Horní Roztyly.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Transformační plocha byla rozšířena mj. na plochu parkoviště na základě připomínky městské části ve společném jednání, s tím souvisela i úprava hranic lokalit. MPP nepřebírá plošně vymezení IZ dle dosavadního ÚP SÚ, nejedná se o kvalitní plochy zeleně, proto je součástí transformace.

Námítka

ID 3016483

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2719

Podatel | **ČERVENKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIX111

Lokalita | 549, 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

6. Požaduji, aby hlídané parkoviště v ulici Kaplanova bylo převedeno do lokality 549/Sídlíště Horní Roztyly.

OdůvodněníOdůvodnění:

Parkoviště bylo vybudováno jako vybavenost urbanistického obvodu UO 513. Využívají ho obyvatelé sídlíště - lokality 549. Z tohoto důvodu by nadále mělo zůstat součástí lokality sídlíště. Pokud zůstane v lokalitě 062/Chodov komerce, dokonce v transformační ploše, může velmi jednoduše dojít k jeho zániku. Již nyní je situace s parkováním na sídlišti Horní Roztyly značně neuspokojivá a zánik, i když hlídaného parkoviště, by způsobil kolaps dopravy v klidu v této lokalitě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Na základě požadavku městské části ve společném jednání byla rozšířena transformační plocha, a s tím i související úprava hranic lokalit. Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - plocha SV-C.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3016484

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2719

Podatel | **ČERVENKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXA111

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

7.Požaduji, aby na plochách současných parkovišť v lokalitě 549/Sídlíště Horní Roztyly mohly být postaveny pouze lehké parkovací domy, které budou sloužit potřebě místních obyvatel, nebo aby mohla být rozšířena kapacita parkovišť nástavbou. Požaduji proto stanovení jasných regulativů pro zastavění stavebních bloků.

OdůvodněníOdůvodnění:

Obávám se o osud veřejných a hlídaných parkovišť v lokalitě 549/Sídlíště Horní Roztyly. Nesouhlasím s tím, že většina parkovišť v lokalitě je převedena do ploch stavebních bloků s možností až 6 podlaží, neboť tento nedostatečný regulativ povede k zániku parkovišť, která byla vybudována jako občanská vybavenost pro obyvatele původně postavených domů. Již v současné době lokalita trpí výrazným deficitem v dopravě v klidu. MPP nestanovuje žádné podmínky (regulativy) - kromě výšky - pro zastavění stavebního bloku (např. v daném případě stavebních bloků podél ulice Ryšavého v modernistické struktuře) a bude záležet pouze na subjektivním uvážení stavebního úřadu (či OÚR MHMP), co je přijatelné. Takový přístup je nepřijatelný a silně korupční.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na omezení zástavby ploch stávajících parkovišť v lokalitě 549 / Sídliště Horní Roztyly pouze na lehké parkovací domy, případně na jejich nástavby, nebude vyhověno. Návrh řešení vychází z projednání, včetně požadavku městské části (ID 2994392), a zohledňuje změny ÚP SÚ. V plochách parkovišť při ul. Gregorova a Krejnická jsou vymezeny odpovídající plochy s kapacitami dle změn Z 3425 a Z 3456.

Metropolitní plán stanovuje základní regulativy pro využití území; konkrétní řešení staveb je předmětem navazujících řízení.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3016485

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2719

Podatel | **ČERVENKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIX111

Lokalita | 076, 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

8. Požadují, aby zeleň podél významných komunikací v lokalitách 549/Sídlíště Horní Roztyly a 076/Roztyly, která byla v současném územním plánu označena jako IZ, plnila důležitou izolační funkci i nadále. V návrhu MPP požadují nahrazení těchto ploch s rozdílným způsobem využití IZ za zelenou plochu odpovídající „jiné ploše s vegetací“.

Odůvodnění

Odůvodnění: Nesouhlasím s nahrazením izolační zeleně (zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch s rozdílným způsobem využití) stavebními bloky, požadují, aby pásy izolační zeleně včetně zemních protihlukových valů podél ulic Ryšavého, Na Jelenách, Pod Chodovem, Roztylská a U Kunratického lesa zůstaly zachovány. Izolační zeleň má kolem zatížených komunikací nenahraditelnou funkci. V plochách IZ jsou v současné době navíc vybudovány funkční protihlukové zemní valy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku nebude vyhověno. MPP nepřebírá plošně vymezení IZ dle dosavadního ÚP SÚ. Jsou vymezeny plochy městských parků a doplněny o plochy podrobnějšího členění nestavebních bloků.

Návrh MPP nevymezuje plochy izolační zeleně (IZ) v podobě, v jaké byly obsaženy v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Obsahuje novou koncepci zelené infrastruktury, která dostatečným způsobem chrání stávající zeleň a vytváří podmínky pro její rozvoj a odpovídá současným potřebám města. Vrstva parků však bude i s ohledem na tento požadavek prověřena a upravena jako celek; v místech, kde to z koncepčního hlediska bude možné, budou parky vymezeny, ev. bude upraveno jejich vymezení. Dále podrobněji viz příloha P.173 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.107 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3016486

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2719

Podatel | **ČERVENKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIXA111

Lokalita | 549, 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

9. Nesouhlasím s tím, že území označené jako transformační plocha 411/062/2547 bylo převedeno do lokality 062/Chodov komerce. Požaduji, aby zmíněné území bylo zpátky přeřazeno do lokality 549 a transformační plocha 411/062/2547 byla zrušena.

Odůvodnění

Odůvodnění: V návrhu pro společné jednání byla tato plocha součástí lokality 549 / Sídliště Horní Roztyly. Logickou hranicí mezi lokalitami 549 / Sídliště Horní Roztyly a 062 / Chodov komerce v blízkosti uvedené transformační plochy je ulice U Kunratického lesa a část ulice Ryšavého v těsné blízkosti kruhového objezdu. Na jihu transformační plocha 411/062/2547 sousedí s bezbariérovým domem Petýrkova, ve kterém jsou byty pro handicapované občany. Do transformační plochy není zahrnuta jen plocha v platném územním plánu označená jako S V - D, ale i stabilizované území, a to dokonce stabilizované území OB.

Požaduji, aby plochy pare. č. 251/131, 3341/194 a 3341/109 a část parcely č. 251/159 (na které se v platném územním plánu nenachází plocha s rozdílným způsobem využití SV - D) vše v k. ú. Chodov, byly zařazeny do parku ve volné zástavbě.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Koordinace se změnami ÚP SÚ, bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsobu výpočtu míry využití území. Transformační plocha nebude zařazena do lokality 549/Sídlíště Horní Roztyly. Je vhodné koncepčně zařadit transformační plochy kolem kruhového objezdu do jedné lokality MPP.

Návrh MPP nevymezuje plochy izolační zeleně (IZ) v podobě, v jaké byly obsaženy v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Obsahuje novou koncepci zelené infrastruktury, která dostatečným způsobem chrání stávající zeleň a vytváří podmínky pro její rozvoj a odpovídá současným potřebám města. Vrstva parků však bude i s ohledem na tento požadavek prověřena a upravena jako celek; v místech, kde to z koncepčního hlediska bude možné, budou parky vymezeny, ev. bude upraveno jejich vymezení. Dále podrobněji viz příloha P.173 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.107 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové

regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3016487

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2719

Podatel | **ČERVENKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIX111

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření

11. Nesouhlasím s tím, aby volná zelená plocha za naším barákem a vedle něho, směr od Jažlovické 1764-9 k ulici Novomeského a k ulici Opatovská, byla považována za zastavitelné území, musí to být park či nezastavitelné území, veřejné prostranství, či chráněná oblast zeleně atd. (katastrální území: 2014/44 – Chodov a 2014/41 - Chodov).

Odůvodnění

Důvod: Za naším barákem v ulici Jažlovické 1764-69 je louka (směr k ulici Novomeského), stejně jako je louka se stromy vedle našeho baráku (směr k ulici Opatovská). Máme zde udržovanou zeleň, stromy, přírodní mikro-ekosystém. V křoví zde žijí zajíci atd. Jenže v novém metropolitním plánu a v zásadách územního rozvoje je tato louka nebo jsou tyto louky označené jako "zastavitelné území". Chci změnu právě těchto luk směrem k ulici Novomeského (mezi ulicí Jažlovická a Novomeského), za naším barákem a vedle něho, směrem k ulici Opatovská. Chci aby šlo o chráněnou veřejnou zeleň, park, lesík. Nechceme tam žádnou stavbu a to nikdy. Jen louku, stromy, zeleň.

Důvody další:

– Nepřiměřenost zásahu do vlastnických práv a do veřejného zájmu z hlediska "hospodárného využití území", jinde jsou vhodnější zastavitelné plochy poblíž - např. u metra Opatov či jinde, kde v okolí nebydlí tolik lidí a není tak hustá zástavba (navíc bez parkovacích míst) - právní předpisy paragraf 38 a 39 NstavZ a dále: NSS – 6 AOS 2/2013-95. Není tam též tolik stromů, jen tráva. My zde máme naopak hodně vzrostlých stromů.

– Nepřiměřenost zásahu do vlastnických práv a do veřejného zájmu z hlediska "harmonického prostředí", jedná se o nepřiměřený zásah

do přírodního prostředí, oslunění, ochlazení území v době oteplování díky vzrostlým stromům, to vše by se zničilo výstavbou, jakoukoliv, na tomto území,...

– Ochrana přírodní a kulturní hodnoty území.

– Ochana volné krajiny a její prostupnosti.

Možná, že to takto špatně – jako zastavitelné území, bylo navrženo již v minulém metropolitním plánu a v současných zásadách k územnímu rozvoji, ale to nevádí, pokud to bylo špatně tehdy, proč to má být špatně i teď nově? Developeři často malují své projekty růžově (tedy zeleně), realita je pak jiná, v době oteplování je lepší nechat stávající vzrostlou zeleň než jí půlku i více vykácet/zastavět a jako úlitbu udělat třeba zelenou střechu, to vážně nestačí jako náhrada stromů a louky. Ve velkých vedrech v noci jde od stromů a louky chlad, z druhé strany baráku je parkoviště a pár stromů - ale je tam vedro ještě i v noci, skoro teplota neklesá, trochu k ránu, ale málo. Z louky plné stromů jde chlad již po západu slunce, možná i dříve. Je to veřejný zájem, mít zde louku a nezahušťovat dále sídliště, jsme jedna z nejvíce zahuštěných městských částí, jakožto Praha 11. Nový metroplán počítal s dalšími 40 000 lidmi, což je šílené a nesmysl. V době vymírání národa je taková výstavba naprosto mimo, staré byty zůstanou a starší lidí v nich zemřou a co pak s nimi, když se stále staví více a více? Raději rekonstruuje starší byty. Kdo bude chtít bydlet v zastavěné favele bez dostatku zeleně? Kdo se tu bude chtít uvařit vedrem v létě? Klimatizace zase v době se zvyšujících energií také není úplně levná věc. A venku jí sebou mít nemůžete. Jen v bytě. Starší lidé si jí nepořídí. Až stoupne porodnost v ČR nad 2,1, možná se můžeme bavit o výstavbě někde na okraji měst (lépe ale tam, kde to nikomu nepřekáží), ale teď? Všichni nemůžou žít v Praze, to je prostě fakt. Že se sem lidé chtějí stěhovat je jedna věc, ale my stávající Pražané máme svá práva a chceme svou zeleň a svůj komfort bydlení a výhled. Teď přibylo sice uprchlíků, ale také se jich hodně vrátí zpět na Ukrajinu. Nemůžeme kvůli nim krátiť vlastnická práva stávajících občanů ČR a jejich komfort bydlení. Ani kvůli mimopražským občanům ČR.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Část plochy je v ÚP SÚ i v návrhu Metropolitního plánu vedena jako zastavitelná. Je vymezen park ve volné zástavbě, čímž je zachována kontinuita s ÚP SÚ a zajištěna základní rekreační funkce území.

Námítka

ID 3010166

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2720

Podatel | **Kongresové centrum ILF a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1Y2OK

Lokalita | 956

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Popis nebo vymezení území: parc. č. 1586/6 kú. Dubeč, zapsaná na LV č. 2381

Text a odůvodnění námítky: Vlastník pozemku parc. č. 1586/6 kú. Dubeč, zapsané na LV č. 2381, podává tímto námítku – nesouhlas se zařazením této parcely do nezastavitelného území.

Jelikož byl rozvoj na této parcele projednán s MČ, žádáme tímto v návrhu MPP rozšíření lokality 281/Dubeč o tuto parcelu s tím, že by zde byl rozvojová obytná plocha vesnické struktury.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

MPP zde respektuje právní stav a dosavadní regulaci území (dle ÚP SÚ plocha NL a CSZ, součást nezastavitelného území). Požadavek

je v rozporu s koncepcí MPP nerozšiřovat zastavitelné území na úkor otevřené krajiny a vedl byl k záboru ZPF. V daném místě byly neschváleny podněty na změnu ÚP P141/2018 a P350.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ.

V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010175

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2722

Podatel | **KOPIČKOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N818S

Lokalita | 211, 859, 907, 320, 604, 055, 659, 871, 655, 730, 708, 826,
053, 516, 028, 029, 513, 124, 120, 070, 324, 121, 325, 606

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu územního plánu hl.m. Prahy - Metropolitnímu plánu

K připravované modernizaci trati Praha-Dejvice - Praha-Veleslavín

Kód záměru MZP 508

S uvedenou variantou JIH nesouhlasím.

Odůvodnění

1) Nebyl proveden dostatečný geologický průzkum, v uvedené lokalitě je nestabilní podloží

2) Není garantováno dodržení hygienických limitů hluku a vibrací, účinky vibrací budou dlouhodobé, trvalé, bez přestávek, neboť vlaky budou jezdit 24 hodin denně v intervalech 4 minuty. I krátkodobá expozice může vyvolat nepříznivou odezvu a u citlivých jedinců se mohou objevit nepříjemné subjektivní pocity. Avšak obyvatelé této plánované trasy, ale i děti navštěvující školku Park Lane a žáci ze základní školy Norbertov, budou vystaveni vibracím nepřetržitě. Zvláště nebezpečné jsou nízké vibrace, kde antivibrační zařízení není efektivní. Trvalá expozice vibracím je spojena s únavou, poruchou pozornosti, zhoršeným vnímáním, snížením výkonnosti, zhoršením zdravotního stavu. Zároveň může dojít k potenci účinků vibrací v kombinaci s jinými škodlivými noxami z prostředí a trvalému poškození zdraví obyvatel.

3) Vibracím nebudou vystaveni jen lidé, ale samozřejmě všechny objekty zde stojící. Jde z velké části o téměř stoleté domy + inženýrské sítě, které vibracím nebudou schopny odolávat. Dojde tak

k výrazným majetkovým škodám, není dána žádná záruka, že škody někdo uhradí.

4) V této lokalitě je spodní voda nejen s přítokem do Hradního vodojemu, odstřelem může dojít narušení jeho přítoků. Pokud by došlo ke ztrátě spodní vody, dojde k vysychání pískovců a tím i k nestabilitě podloží a narušení staveb, ÚVN i jiných významných budov (Mullerova vila, Rothmayerova vila, kostel sv. Norberta, evangelický kostel...) této oblasti. Hradní vodojem má též strategický význam. V dotčené oblasti hrozí riziko hned několika vodojemům, jejichž poškození by s sebou neslo nedozírné následky.

5) V současné době energetické krize, kdy nás možná čeká úplné přerušení dodávky ropy a zemního plynu z Ruska, nebudu moci obyvatelé této oblasti ani řešit možnost topení pomocí tepelných čerpadel.

6) Vlaky, které ev. projedou v tomto plánovaném úseku, se stejně všechny nedostanou na Masarykovo nádraží z důvodu nedostatku místa a zatíží město. Proč se celková situace neřeší nějakou méně finančně náročnou variantou, protažení tramvaje na letiště, protažení metra nadzemní variantou, vlakové nádraží na okraji Prahy s návazností na integrovanou pražskou dopravu...?

7) Proč nelze vést trať pod zahradnictvím Chládek a méně zastavěnými oblastmi? Protože developéři skupili pozemky okolo původní trati...

8) Stačí se též zamyslet nad tím, jaká bude cena celkového projektu, když v době před covidem by stál 15 miliard s nejistotou, s tím, že nebude z důvodů geologických moci být dokončen.

9) Nesouhlasíme s tím, že SŽ pokračuje ve stylu jednání, rozhodování a řešení i na úkor životního prostředí.

Na závěr: nesouhlasím s tím, aby došlo k poškození zdravotního stavu obyvatel, snížení hodnoty majetku a nemožnosti s ním nakládat dle potřeby (tepelná čerpadla), ztrátě spodních vod, poškození životního prostředí, v neposlední řadě i celková finanční náročnost, která není vyvážena adekvátním benefitem.

Věřím, že tyto námítky vezmete v úvahu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci a je dostatečně prověřen (nadřazená dokumentace byla opakovaně aktualizována a koridor opakovaně projednán). Trasa je schválena MD ČR, je prioritní stavbou dopravní infrastruktury ve vztahu k Letišti Václava Havla v Praze a zejména pro obsluhu Kladna ve vztahu na Prahu. Trasa je navržena raženými tunely a je dostatečně zohledněn dopad na území, jímž prochází. Tunel bude veden v takové hloubce, že dopad vibrací lze považovat za zcela marginální.

Námítka

ID 3010174

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2723

Podatel | **PETR FRANTA architekti & asoc., spol. s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983XO8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010209

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2723

Podatel | **PETR FRANTA architekti & asoc., spol. s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983XO8

Lokalita | 515

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Věc: Katastrální území: Břevnov 729582, parcelní číslo: 3484/4

podáváme tímto námítku k novému Metropolitnímu plánu na výše zmíněný pozemek. Podstoupili jsem již proces změny Územního plánu podáním projektu na změnu ze stávajícího funkčního využití ploch SP na **OB-D** - na rezidenční projekt se zařízením pro školství s pevnou značkou **VV**-pro 2 třídy MŠ pro účely Prahy 6. Kód využití území **D**, **KPP 0,8**; **podlažnost 5**; **KZ 0,45**.

Tuto změnu k.ú. Břevnov, Ankarská ulice, parc.č. 3484/4 podpořila Komise rozvoje městské části Prahy 6 a Rada MČ Prahy 6 č. 3165/22 ze dne 24.1.2022 svým výnosem (v příloze), a přes vedoucí Odboru rozvoje Prahy 6 podala jménem městské části Odboru územní rozvoje magistrátu MHMP ing. Čemus, vedoucí (v příloze). Podnět měl být projednán ve VÚRM MHMP.

Po dohodě s týmem architekta doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka na Magistrátu MHMP byl upraven o revitalizovaný veřejný prostor, komunitní centrum a volnočasový areál - VV s pevnou značkou, školka, komunitní centrum + dětské hřiště, SO plocha oddechu - malé sportoviště. Viz výkresy 1:1000.

Projekt připojení ke komunikaci včetně kladného vyjádření odboru dopravy a policie byly součástí podání. Následně byl projekt úpravy územního plánu Na Větrníku projednán na IPR s vedoucí kanceláře KPU Ing.arch. Zuzanou Ráskosníkovou a Ing.arch. Amátou Wenzlovou z kanceláře podpory území. Jejich vyjádření bylo po této úpravě pozitivní.

V návrhu nového Metropolitním plánu je na tomto území **podlažnost 2 a** využití k rekreačnímu účelu. V této lokalitě Na Větrníku je v přímém sousedství studentská kolej - ubytování, tedy bydlení.

Výška budov sousedních kolejí by byla stejná, jako v navrženém projektu. Plocha OB-D je na tento pozemek vhodná pro funkci rezidenční + VV s pevnou značkou pro školku s rekreační a oddechovou plochou MČ Prahy 6 s celopražským významem.

Žádáme proto o projednání této námítky v Metropolitním plánu, nebo dokončení změny Územního plánu, jehož podnět podala MČ Prahy 6 na Odbor územního plánu MHMP.

Odůvodnění

Návrhová plocha pro rekreační vybavenost je vymezena v návaznosti na platný ÚP - plocha SP. Přeměna území na obytné byla prověřena v rámci neschválených Z 2969 a podnětu na změnu P 20/2022.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude vymezena T plocha obytná s bodovou značkou pro vybavenost a výšková regulace bude navýšena na rozmezí podlažnosti 6.

Námítka

ID 3010176

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2725

Podatel | **ŠRÁMEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P2PN

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu

plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010177

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2725

Podatel | **ŠRÁMEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P2PN

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

VyjádřeníNámitka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010178

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2725

Podatel | **ŠRÁMEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P2PN

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina, Krajinně rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá Účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územněplánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010181

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2725

Podatel | **ŠRÁMEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P2PN

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**Námítka nepřípustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.**

Při pořizování MPP došlo k nepřípustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálně očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námítkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010182

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2725

Podatel | **ŠRÁMEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P2PN

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

VyjádřeníNámítka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3010183

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2725

Podatel | **ŠRÁMEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P2PN

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

VyjádřeníNámítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)" a „zahradní město (06)"), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správních úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3010185

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2725

Podatel | **ŠRÁMEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P2PN

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

VyjádřeníNámítka diskriminace malých vlastníků pozemků.

Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vyzorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010186

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2725

Podatel | **ŠRÁMEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P2PN

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

VyjádřeníNámítka nevypořádání připomínek z roku 2018.

Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námítku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty zpracovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvaní“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit jak byly vypořádány a odůvodněny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vypořádání připomínek ze společného jednání nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá. Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek ze společného jednání – není stanovena. Vypořádání připomínek ze společného jednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP

a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek ze společného jednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek ze společného jednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.152 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010188

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2725

Podatel | **ŠRÁMEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P2PN

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání. Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních 1. rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních

připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010180

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2728

Podatel | **Equity Capital Arkalycká, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1HR4M

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Popis nebo vymezení území:

Pozemky p.č. 1209/14 na LV: 9450 pro k.ú. Háje

**NÁVRH NA ÚPRAVU REGULOVANÉ VÝŠKY – ROZMEZÍ
PODLAŽNOSTI RNP**

Výšková regulace v dané lokalitě MPP **553 / Sídliště Jižní Město I. jih** v místě se stanovenou výškovou hladinou věží XX. definuje v ploše maximální počet RNP osm podlaží. V těsném sousedství předpokládaného záměru výstavby věžového rezidenčního domu je stávající panelová bloková zástavba definována dvanácti nadzemními podlažími. V důsledku této skutečnosti žádáme o úpravu koeficientu výškové regulace ve čtverci, který zasahuje vymezenou plochu záměru předpokládané výstavby věžového rezidenčního domu v ulici Arkalycká z rozmezí podlažnosti koeficient **8 (21)** na rozmezí podlažnosti koeficient **12 (21)**.

Odůvodnění**ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU NA ÚPRAVU REGULOVANÉ – ROZMEZÍ
PODLAŽNOSTI VÝŠKY RNP**

Předpokládaná výstavba věžového rezidenčního domu na vymezené ploše záměru uvažuje se dvanácti nadzemními podlažími a jedním ustupujícím střešním patrem. Architektonický objem uvažované novostavby odpovídá okolní sousedící zástavbě – bloku stávajících panelových domů v ulici Kosmická (Opatovská). Pokud se limit podlažnosti na vymezené ploše záměru dostane na stejnou úroveň jako je počet nadzemních podlaží stávající panelové obytné výstavby, nebude tím narušen celkový charakter kompozice této části města. Směrem od předpokládané výstavby na vymezené ploše záměru k zelené ploše Centrálního parku výška zástavby přirozeně klesá ve

dvou výškových úrovních – osm a dvě nadzemní podlaží. Záměr objemové kompozice v lokalitě – postupně snižovat výšku zástavby směrem od stanice metra Háje k Centrálnímu parku – zůstane zachován.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na zvýšení maximální podlažnosti na 12 RNP nebude vyhověno. Výšková regulace byla v návrhu upravena tak, aby lépe odpovídala okolnímu prostředí a vazbě na přilehlé plochy zeleně, zejména Centrální park. Snižování výšky zástavby sleduje postupné přechody mezi vyšší zástavbou a otevřeným prostorem parku. Možnost umístování výškových dominant je v návrhu řešena obecnými pravidly (čl. 103), aniž by bylo nutné upravovat základní rozmezí podlažnosti.

Námítka

ID 3010187

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2731

Podatel | **ŠIMŮNKOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N81EY

Lokalita | 211, 859, 907, 320, 604, 055, 659, 871, 655, 730, 708, 826,
053, 516, 028, 029, 513, 124, 120, 070, 324, 121, 325, 606

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu územního plánu hl.m. Prahy - Metropolitnímu plánu

K připravované modernizaci trati Praha-Dejvice - Praha-Veleslavín

Kód záměru MZP 508

S uvedenou variantou JIH nesouhlasím.

Odůvodnění

1) Nebyl proveden dostatečný geologický průzkum, v uvedené lokalitě je nestabilní podloží

2) Není garantováno dodržení hygienických limitů hluku a vibrací, účinky vibrací budou dlouhodobé, trvalé, bez přestávek, neboť vlaky budou jezdit 24 hodin denně v intervalech 4 minuty. I krátkodobá expozice může vyvolat nepříznivou odezvu a u citlivých jedinců se mohou objevit nepříjemné subjektivní pocity. Avšak obyvatelé této plánované trasy, ale i děti navštěvující školku Park Lane a žáci ze základní školy Norbertov, budou vystaveni vibracím nepřetržitě. Zvláště nebezpečné jsou nízké vibrace, kde antivibrační zařízení není efektivní. Trvalá expozice vibracím je spojena s únavou, poruchou pozornosti, zhoršeným vnímáním, snížením výkonnosti, zhoršením zdravotního stavu. Zároveň může dojít k potenci účinků vibrací v kombinaci s jinými škodlivými noxami z prostředí a trvalému poškození zdraví obyvatel.

3) Vibracím nebudou vystaveni jen lidé, ale samozřejmě všechny objekty zde stojící. Jde z velké části o téměř stoleté domy + inženýrské sítě, které vibracím nebudou schopny odolávat. Dojde tak

k výrazným majetkovým škodám, není dána žádná záruka, že škody někdo uhradí.

4) V této lokalitě je spodní voda nejen s přítokem do Hradního vodojemu, odstřelem může dojít narušení jeho přítoků. Pokud by došlo ke ztrátě spodní vody, dojde k vysychání pískovců a tím i k nestabilitě podloží a narušení staveb, ÚVN i jiných významných budov (Mullerova vila, Rothmayerova vila, kostel sv. Norberta, evangelický kostel...) této oblasti. Hradní vodojem má též strategický význam. V dotčené oblasti hrozí riziko hned několika vodojemům, jejichž poškození by s sebou neslo nedozírné následky.

5) V současné době energetické krize, kdy nás možná čeká úplné přerušení dodávky ropy a zemního plynu z Ruska, nebudu moci obyvatelé této oblasti ani řešit možnost topení pomocí tepelných čerpadel.

6) Vlaky, které ev. projedou v tomto plánovaném úseku, se stejně všechny nedostanou na Masarykovo nádraží z důvodu nedostatku místa a zatíží město. Proč se celková situace neřeší nějakou méně finančně náročnou variantou, protažení tramvaje na letiště, protažení metra nadzemní variantou, vlakové nádraží na okraji Prahy s návazností na integrovanou pražskou dopravu...?

7) Proč nelze vést trať pod zahradnictvím Chládek a méně zastavěnými oblastmi? Protože developéři skupili pozemky okolo původní trati...

8) Stačí se též zamyslet nad tím, jaká bude cena celkového projektu, když v době před covidem by stál 15 miliard s nejistotou, s tím, že nebude z důvodů geologických moci být dokončen.

9) Nesouhlasíme s tím, že SŽ pokračuje ve stylu jednání, rozhodování a řešení i na úkor životního prostředí.

Na závěr: nesouhlasím s tím, aby došlo k poškození zdravotního stavu obyvatel, snížení hodnoty majetku a nemožnosti s ním nakládat dle potřeby (tepelná čerpadla), ztrátě spodních vod, poškození životního prostředí, v neposlední řadě i celková finanční náročnost, která není vyvážena adekvátním benefitem.

Věřím, že tyto námítky vezmete v úvahu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci a je dostatečně prověřen (nadřazená dokumentace byla opakovaně aktualizována a koridor opakovaně projednán). Trasa je schválena MD ČR, je prioritní stavbou dopravní infrastruktury ve vztahu k Letišti Václava Havla v Praze a zejména pro obsluhu Kladna ve vztahu na Prahu. Trasa je navržena raženými tunely a je dostatečně zohledněn dopad na území, jímž prochází. Tunel bude veden v takové hloubce, že dopad vibrací lze považovat za zcela marginální.

Námítka

ID 3010196

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2734

Podatel | **BISTŘICKÝ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QUAEU

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítky:

1. Zřízení transformační plochy 412/322/5463 o rozloze 4394 m².

Způsob využití: rekreační.

Cílová charakteristika plochy: park Lokalita 029 Dejvice.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Dle stávajícího územního plánu jde o zelené plochy, veřejně přístupnou zeleň, což vychází již z původní Engelovy koncepce a všechny dosavadní územně plánovací dokumentace to respektovaly. Plocha navazuje na zelený pás nad ulicí Šáreckou, který je s ní vizuálně a kompozičně propojen. V návrhu by ale mělo být jednoznačně u této transformační plochy uvedeno, že se má stát součástí v dokumentaci uvedeného parku Hanspaulka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Návrh je s požadavkem v souladu. Cílová charakteristika připomínkové transformační plochy je park, T plocha je součástí lokálního parku.

Námítka

ID 3010197

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2734

Podatel | **BISTŘICKÝ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QUAEU

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Námítky:

2. Požaduji zanést do Metropolitního plánu požadavky na prostupnost území v ploše parku na Kotlářce, tak jak je definována v dokumentaci MČ Praha 6 - Centrálního parku Hanspaulka Kotlářka. Jedná se o pěší propojení plochy parku s okolními ulicemi, bezbariérové vstupy do území i obslužné komunikace uvedené v dokumentaci MČ Praha 6. V návrhu územního plánu je prostupnost částečně řešena, ale absentuje pěší propojení mezi ulicí Hanzelkovou a parkem Hanspaulka.

Odůvodnění

Odůvodnění:

V dotčeném území (Kotlářka) se nachází parková plocha s řadou existujících komunikací a některými plánovanými, které jsou nutné s ohledem na požadovanou pěší a obslužnou prostupnost lokality. Oboje je třeba v Metropolitním plánu stabilizovat a definovat.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pěší propojení mezi ulicí Hanzelkova do parku Hanspaulka nebude vymezeno, trasa vede přes soukromé oplocené zahrady rodinných domů. Ulice Hanzelkova přímo nesousedí s vymezenou plochou

parku Hanspaulka. / Již je vymezeno pěší propojení v pokračování ulice Na Kotlářce a Na Hanspaulce.

Námítka

ID 3010198

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2734

Podatel | **BISTŘICKÝ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QUAEU

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Námítky:

3. Nesouhlasím s podrobností a způsobem zpracování dané územně plánovací dokumentace v lokalitě 123/322/2582 Park Hanspaulka - lokalitní park.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Nejednoznačnost dané územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a absence podrobnějších podmínek využití území (například absence individuálních konkrétních regulativů pro dané konkrétní lokality) umožňuje různý výklad či chápání dokumentace více způsoby, což může vést k realizaci mnohých nežádoucích stavebních i nestavebních úprav.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jsou vymezeny plochy podrobnějšího členění nestavebního bloku v rámci městského parku - městská parková plocha sadová, městská parková plocha zahradní, parkové sportoviště. dle čl. 110, 111. Dle dosavadního ÚP SÚ jsou vymezeny plochy ZP, ZMK, SP. T plocha 412/322/5463 je určena jako nestavební transformační plocha pro rekreační využití s cílovým charakterem park.

Námítka

ID 3010199

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2734

Podatel | **BISTŘICKÝ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QUAEU

Lokalita | 029

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Námítky:

4. Nesouhlasím se zařazením pozemků p. č. 3071/1, 3071/23, 3071/27, 4265/3, 4265/1, 4265/4, 3071/16, 3071/6, 3071/26, 3071/27, 3071/25, 3071/4, 3071/5, 3071/8, 3071/24, 3071/21, 3071/19 a 3071/28 v k. ú. Dejvice, Praha 6 jako Zastavitelné obytné plochy. Požaduji, aby tato plocha byla ponechána jako území určené pro sport s výškovým limitem dvou podlaží a svažité plochy byly zařazeny mezi veřejnou zeleň.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Pozemky p. č. 3071/1, 3071/23, 3071/27, 4265/3, 4265/1, 4265/4, 3071/16, 3071/6, 3071/26, 3071/27, 3071/25, 3071/4, 3071/5, 3071/8, 3071/24, 3071/21, 3071/19 a 3071/28 jsou dle nyní platného územního plánu zařazeny jako plocha pro sport - jedná se Stadion mládeže Kotlářka. Rovinaté plochy jsou využívány pro sportovní činnost, ve svazích (bývalých těžebních stěnách cihelny Kotlářka) se nachází cenná zeleň s výskytem chráněných živočichů a také reliktů těžby cihlářské suroviny (těžební tunely mající charakter technické památky a také významné geologické prvky - zemní pyramidy). Výšková hladina stávajících budov sportovního areálu je nejvýše dvě nadzemní podlaží. Vymezení nového zastavitelného obytného území není nikde řádně zdůvodněno, což je zásadní rozpor se stavebním zákonem i judikaturou. Současně není vymezení tohoto nového zastavitelného území vyhodnoceno v SEA.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nejedná se o vymezení zastavitelné obytné plochy, v rámci území je vymezena stavová rekreační vybavenost s ochranou v souladu se zněním čl. 149. Vymezení je v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochu SP. Dotčené pozemky jsou tedy vymezeny v souladu se zněním čl. 143 jako stávající veřejná rekreační vybavenost, sloužící pro rekreaci, relaxaci a sport. Požadavku na úpravu výškové regulace nebude vyhověno. Každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží pro zástavbu. Na základě projednání s Ministerstvem kultury byl způsob výškové regulace ve stabilizovaném území pomocí rozmezí podlažnosti potvrzen.

Námítka

ID 3010201

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2734

Podatel | **BISTŘICKÝ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QUAEU

Lokalita | 029

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

Námítky:

5. Nesouhlasím se zařazením pozemků p. č. 657/6, 657/7, 657/3 a 657/4 v k. ú. Dejvice, Praha 6 jako Zastavitelné obytné plochy. Požaduji, aby tato plocha byla ponechána jako území určené pro školství s výškovým limitem dvou podlaží a v severozápadní polovině této plocha byla zařazena mezi veřejnou zeleň.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Pozemky p. č. 657/6, 657/7, 657/3 a 657/4 jsou dle nyní platného územního plánu zařazeny jako plocha pro školství. Na části pozemků se nachází cenná zeleň s výskytem chráněných živočichů. Výšková hladina stávajících školních budov je jedno podlaží, okolní rodinné vily mají dvě nadzemní podlaží, což odpovídá charakteru území. Vymezení nového zastavitelného obytného území není nikde řádně zdůvodněno, což je zásadní rozpor se stavebním zákonem i judikaturou. Současně není vymezení tohoto nového zastavitelného území vyhodnoceno v SEA.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Návrh je s požadavkem v souladu. Nejedná se o vymezení zastavitelné obytné plochy, v rámci území je vymezena stavová občanská vybavenost s ochranou v souladu se zněním čl. 149. Vymezení je v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy VV a OV. Výšková regulace nebude upravena.

Námítka

ID 3010203

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2734

Podatel | **BISTŘICKÝ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QUAEU

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

Námítky:

6. Žádám o opravu hranice zahradní plochy u pozemku p. č. 3085/13 dle skutečného stavu, tak aby tento pozemek byl uveden jako její součást.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Pozemek p. č. 3085/13 mi byl prodán hlavním městem Praha za účelem soukromého užívání, tak aby se stal součástí zahrady nemovitosti v mém vlastnictví - domu č.p. 16.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Vymezení rozsahu městského parku bude zmenšeno o vyznačený pozemek, který je již součástí oplocené zahrady usedlosti Kotlářka.

Námítka

ID 3010220

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2736

Podatel | **KYTNAROVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YBX7Y

Lokalita | 053

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako vlastník bytu (jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů) č. 335/16, v budově č.p. 335, číslo LV 3663, katastrální území Dejvice 729272, jež se nachází na výše uvedené adrese, v souvislosti s procesem přípravy a schválení nového územního plánu hl. města Prahy, tzv. Metropolitního plánu, uplatňuji níže uvedené **námítky** k návrhu Metropolitního plánu v lokalitě 411/053/2163 (03)35/5/585-50, jež je v současné době tvořena převážně plochou zeleně, ohraničené ulicemi Milady Horákové, Svatovítská, Václavkova a Dejvická, v prostoru přibližně mezi lokalitou stanice MHD „Hradčanská“, křižovatkou Prašný most a ulicí Svatovítská, a současně je i odůvodňuji:

Na základě uvedených a odůvodněných námitek proto navrhuji změnu návrhu Metropolitního plánu z hlediska využití ploch v dané lokalitě na plochy „veřejná zeleň/park“, respektive ponechání využití těchto ploch podle současně platného územního plánu, ve kterém jsou označeny jako „ZMK (zeleň městská a krajinná)“, s následným vybudováním parku, jak uvádím v bodu 1.

Odůvodnění

1. Dosud platný územní plán hlavního města Prahy označuje výše označenou lokalitu jako plochu smíšenou výrobní, když historicky byly na této ploše umístěny objekty drobně výroby a zahradnictví, současná podoba prostoru vznikla v nedávné době v souvislosti s výstavbou tunelového komplexu „Blanka“. Plochu tvoří převážně travní porosty, využívané veřejností převážně rekreačně (pikniky, sportovní aktivity dětí a mládeže, venčení psů apod.), jež oddělují dopravně zatíženou ulici Milady Horákové a výjezd z tunelu „Blanka“ do prostoru křižovatky Prašný most od nádraží Praha Dejvice, ležící na železniční dopravní cestě, a přilehlé obytné zóny, umístěné v ulicích Dejvická a Václavkova, jež je současně zónou rezidenční s historickou a památkovou hodnotou.

K zlepšení kvality života v dané lokalitě je nanejvýš žádoucí nejen nejméně zachovat současný stav, ale v rámci tvorby Metropolitního plánu ji změnit na plochu veřejné zeleně v podobě parku s výsadbou stromového a keřového patra, tak, aby došlo k imisnímu a hlukovému odstínění ulice Milady Horákové od obytných domů v ulicích Dejvická a Václavkova. V současné podobě Metropolitního plánu je však uveden návrh zastavění celé lokality převážně administrativními budovami až o 8 nadzemních podlažích a kapacitou několika tisíc lidí, což považuji za naprosto nepřijatelné z hlediska alespoň zachování současné kvality bydlení a veřejného prostoru vdané lokality, tedy konkrétně namítám, že lze téměř s jistotou počítat s výrazným zhoršením dopravní zátěže a obslužností daného prostoru, zvýšením hlukových imisí a imisí z výfukových plynů v souvislosti s očekávatelným radikálním růstem automobilové dopravy, jakož i ztrátou „zelené“ lokality a perspektivou její parkové úpravy se všemi pozitivy pro životní prostředí a pohodu bydlení.

2. V této souvislosti dále namítám naprostou a zjevnou nepřiměřenost navrhované úpravy z hlediska reálné možnosti neutralizovat zjevné negativní dopady navrhované změny pro danou lokalitu z hlediska únosností lokality absorbovat dopravní zátěž a imise, a to i pro ztrátu tak potřebné zeleně.

3. Dále namítám nepřijatelnost umístění zvažovaného převážně administrativního komplexu v dané lokalitě z hlediska zachování dosavadní architektonické a urbanistické hodnoty dané lokality (obytné domy budované zejména v 1. polovině 20. století) v kontrastu s předpokládanou hmotou a prostorovým objemem komplexu, který je pro daný prostor v dosud navrhovaných parametrech naprosto nepřiměřený, lhostejno, zda by se kupříkladu místo administrativního celku mělo jednat o celek smíšený či bytový. S tím souvisí i fatální narušení dosavadního rázu lokality, jakož i související snížení reálné hodnoty nemovitostí v předmětné lokalitě, když lze zajisté mimo jiné očekávat i znehodnocení současných výhledů na lokalitu Hradčan, především pak Pražského hradu a chrámu sv. Víta.

4. Dále namítám nepřijatelnost zamýšlené změny z hlediska reálně očekávatelného zhoršení mikroklimatu lokality v důsledku zásadního zvýšení teploty vnějšího prostoru v dané oblasti tím, že lze očekávat, že daný komplex vytvoří další tepelný ostrov v dané lokalitě, která je již nyní až neúnosně zatěžována komunikacemi a dopravním ruchem zejména v ulici Milady Horákové a přilehlých výjezdech/vjezdech z/do tunelového komplexu "Blanka".

Děkuji za zohlednění a žádám o vypořádání výše uvedených námítek.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Transformační plocha je plocha vymezena z důvodu právní kontinuity, v ÚP SÚ je většinově vymezena plocha SV-H. Vymezení transformační plochy bude řešeno v souladu se změnou ÚP SÚ Z 3754 a studií. Převážně se jedná o pozemky HMP a ČR. V souladu s vypořádáním požadavku MK ID 2995596 dojde ke snížení výškové regulace v jihozápadní části - z rozmezí podlažnosti 8 na 6. Vymezení T plochy bude řešeno v souladu se studií, bude podmíněnost plánovací smlouvou.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010206

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2737

Podatel | **KASAVIT s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0RWS6

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Popis nebo vymezení území: Pozemky p.č. 576/68 a 598/1 na LV 6668 pro k.ú. Háje

1. Požadujeme začlenění výše uvedeného pozemku do Lokality 553 / Sídliště Jižní Město I. Jih, nejlépe s doplněním / rozšířením „Cílového charakteru lokality“ jako „OBYTNÁ – LÁZEŇSKÁ“.

2. V návaznosti na bod 1. požadujeme znění: 800/553/2170. plocha rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití občanská – lázeňská a rekreační vybavenost.

3. V souvislosti s výše uvedenými body 1. a 2. této námítky, požadujeme zařazení Cílového lázeňského charakteru lokality jako: 900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM.

4. Navrhujeme úpravu hranice mezi lokalitou č. 978 Hostivařský lesopark a lokalitou č. 553 Sídliště Jižní Město 1. Jih tak, aby tento záměr podporovaný i vlastníky sousedních pozemků v lokalitě mohl být ke prospěchu obyvatel Jižního Města, ale i celé Metropole realizován.

5. Do stejné linie, jako je hranice mezi lokalitami, navrhujeme i posun hranice zastavitelného území v rámci rozvojové plochy s využitím lokality označené jako „obytná – lázeňská lokalita“. Severní část území je v záměru (pořadové číslo 54 u MČ Praha 1) navržena jako zastavitelná stavební rozvojová plocha s rekreačním využitím. V návrhu se počítá s umístěním občanské vybavenosti, což je kategorie, do které navrhovaný záměr lázeňského areálu spadá.

6. V lokalitě záměru navrhujeme výškovou regulaci s rozmezím podlažnosti na 6, resp. 4, tak jak je to podobněji navrženo v koncepční studii.

Odůvodnění

Ideově je předmětem námítky veřejně projednáváný záměr „MEDICAL SPA - Lázeňské území v Praze Háje u přehrady“, který je od roku 2021 projednáváný v MČ Praha 11 – Jižní Město včetně ankety, která proběhla v červnu 2021 při veřejné prezentaci (<https://www.praha11.cz/cs/mestska-cat/uzemni-rozvoj-a-regenerace/zamery-na-jiznim-meste/54-medical-spa.html>).

Uvedený projekt byl v průběhu projednávání vyhodnocen jako žádoucí, a to i v souvislosti s celosvětovou pandemií koronaviru. Soudě podle reakcí představitelů několika jiných městských částí, by jeho realizace byla i přínosná z hlediska metropolitního významu.

V aktuálním návrhu Metropolitního plánu není ovšem možné záměr, který je obecně prospěšný, realizovat, proto tuto námítku podáváme.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Zábor ZPF, součást PP. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010221

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2740

Podatel | **ODDITY a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0R0JN

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Popis nebo vymezení území: Pozemky p.č. 536/192, 536/377, 536/408, 536/451, 536/463, 536/464, 537/33, 537/46, 537/50, 537/83, 537/89, 537/102, 537/107, 576/15, všechny na LV 957 pro k.ú. Háje

1. Požadujeme začlenění výše uvedeného pozemku do Lokality 553 / Sídliště Jižní Město I. Jih, nejlépe s doplněním / rozšířením „Cílového charakteru lokality“ jako „OBYTNÁ – LÁZEŇSKÁ“.

2. V návaznosti na bod 1. požadujeme znění: 800/553/2170. plocha rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití občanská – lázeňská a rekreační vybavenost.

3. V souvislosti s výše uvedenými body 1. a 2. této námítky, požadujeme zařazení Cílového lázeňského charakteru lokality jako: 900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM.

4. Navrhujeme úpravu hranice mezi lokalitou č. 978 Hostivařský lesopark a lokalitou č. 553 Sídliště Jižní Město 1. Jih tak, aby tento záměr podporovaný i vlastníky sousedních pozemků v lokalitě mohl být ke prospěchu obyvatel Jižního Města, ale i celé Metropole realizován.

5. Do stejné linie, jako je hranice mezi lokalitami, navrhujeme i posun hranice zastavitelného území v rámci rozvojové plochy s využitím lokality označené jako „obytná – lázeňská lokalita“. Severní část území je v záměru (pořadové číslo 54 u MČ Praha 1) navržena jako zastavitelná stavební rozvojová plocha s rekreačním využitím. V návrhu se počítá s umístěním občanské vybavenosti, což je kategorie, do které navrhovaný záměr lázeňského areálu spadá.

6. V lokalitě záměru navrhujeme výškovou regulaci s rozmezím podlažnosti na 6, resp. 4, tak jak je to podobněji navrženo v koncepční studii.

Odůvodnění

Ideově je předmětem námítky veřejně projednáváný záměr „MEDICAL SPA - Lázeňské území v Praze Háje u přehrady“, který je od roku 2021 projednáváný v MČ Praha 11 – Jižní Město včetně ankety, která proběhla v červnu 2021 při veřejné prezentaci (<https://www.praha11.cz/cs/mestska-cat/uzemni-rozvoj-a-regenerace/zamery-na-jiznim-meste/54-medical-spa.html>).

Uvedený projekt byl v průběhu projednávání vyhodnocen jako žádoucí, a to i v souvislosti s celosvětovou pandemií koronaviru. Soudě podle reakcí představitelů několika jiných městských částí, by jeho realizace byla i přínosná z hlediska metropolitního významu.

V aktuálním návrhu Metropolitního plánu není ovšem možné záměr, který je obecně prospěšný, realizovat, proto tuto námítku podáváme.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Zábor ZPF, součást PP. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010219

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2741

Podatel | **VRÁNA VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XMCA4

Lokalita | 306

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jsem majitelem pozemku v KÚ Kyje, č. pozemku 793/155. Již skoro patnáct let marně žádám o změnu územního plánu ze zeleně na stavební pozemek. V roce 2008 mi tuto změnu povolil obecní úřad Praha 14, ale mezi tím se vše začalo řešit v rámci celého metropolitního plánu, což není dosud hotovo. Vzhledem k okolní výstavbě si myslím, že by tato změna nenarušila ráz okolí. Tento pozemek, který je dědictvím po mých rodičích, bych rád daroval dceři za účelem stavby malého rodinného domku podle určených regulativ. V nedávné době jsem se informoval ve Vašem infocentru, které jste za tím účelem zřídili. Pracovníkům však špatně fungovala wifi, tudíž mi nemohli poskytnout úplně přesné informace, jak to s mým pozemkem vypadá. Prosím, abyste mou připomínku zaevidovali a zvážili kladné posouzení mé žádosti.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavku bylo na základě komplexního prověření vyhověno, neboť bylo vyhodnoceno, že se jedná o vhodné doplnění zástavby v kontextu nastavené uliční sítě a navazující zástavby.

Námitka

ID 3010222

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2743

Podatel | **BUREŠ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LDK5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010226

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2743

Podatel | **BUREŠ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LDK5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1. Námítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.**

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavby vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010227

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2743

Podatel | **BUREŠ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LDK5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina, Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010229

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2743

Podatel | **BUREŠ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LDK5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.**

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správních úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3010230

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2743

Podatel | **BUREŠ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LDK5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**4. Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.**

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu. Konkrétně byly pozemky určené pro rozvoj obce a určené pro zastavění po roce 2010, následně termín oddalován s příslibem co nejkratšího vyřešení. Na území byla vypracována a projednána urbanistická studie, vše konzultováno s příslušnými útvary, doporučeno i stavebním úřadem na Zbraslavi.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010231

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2743

Podatel | **BUREŠ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LDK5

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5. Námítka neproporcionálního zásahu MPP do práv stěžovatele. Návrh MPP mění dosud stavební pozemek stěžovatele na nezastavitelná-produkční

Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž s platnou právní úpravou ve smyslu § 102 stavebního zákona.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační

přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010223

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2744

Podatel | **SUCHÝ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1OM1H

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010225

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2744

Podatel | **SUCHÝ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1OM1H

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Souhlasíme s vymezením hranice lokalit 553 / Sídliště Jižní Město I. jih a 978 / Hostivařský lesopark.

Odůvodnění

Nezastavitelná lokalita 978 / Hostivařský lesopark zahrnuje **přírodní park Hostivař – Záběhlce**, který je chráněn právním předpisem HMP, na základě zák.č. 114/92 Sb., předmětem je ochrana krajinného rázu podle § 12. Zjistil jsem, že v území přírodního parku Hostivař – Záběhlce se uvažuje o záměru MEDICAL SPA (<https://www.praha11.cz/cs/mestska-cast/uzemni-rozvoj-a-regenerace/zamery-na-jiznim-meste/54-medical-spa.html>)

Nesouhlasím s tím, aby se z důvodu realizace tohoto záměru měnilo nezastavitelné území na zastavitelné. Přineslo by to nesmírné zvýšení automobilové dopravy, nároku na parkovací místa, zrušení stávajících sportovišť bez náhrady atd.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s návrhem. Návrh řešení MPP v dotčeném území nebude na základě výsledků VP upraven.

Námítka

ID 3010228

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2744

Podatel | **SUCHÝ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1OM1H

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2. Souhlasíme s parametry transformační plochy 415/553/4043 a podlažností 2 na této ploše.****Odůvodnění**

V lokalitě je vymezena skupina [T+R] **transformačních a rozvojových ploch** 415/553/4043, (09) /20/ o celkové rozloze 73 312 m².

*Typ struktury: struktura areálů vybavenosti**Způsob využití: rekreační**Zastavitelnost z velikosti plochy: 20 %**Ve vymezeném přírodním parku přizpůsobit strukturu nově umísťované zástavby měřítku a kompozici krajinného prostředí.*

Jak už jsme uvedli v předchozí námítce v území přírodního parku Hostivař – Záběhlice je tlak ze strany záměru výstavby megalomanského projektu MEDICAL SPA (30Ha, 10000 lázeňských lůžek, 100 000m² HPP atd. prolomit hranici Přírodního parku Záběhlicko-Hostivařského prakticky až k pláži Hostivař. Záměr v této skupině ploch m.j. počítá s umístěním budov o 7 NP. Nesouhlasíme s takto vysokou zástavbou a nesouhlasíme, aby plocha s rozdílným způsobem využití SP byla využita jinak, než pro sportovní aktivity a rekreační aktivity.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s návrhem MPP. Návrh řešení MPP v dotčeném území nebude na základě výsledků VP upraven. Na základě výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů.

Námítka

ID 3010233

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2745

Podatel | **ŠILHOVÁ VĚRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XMPAL

Lokalita | 053

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako vlastník bytu (jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů) č. 335/06, v budově č.p. 335, číslo LV 3653, katastrální území Dejvice 729272, jež se nachází na výše uvedené adrese, v souvislosti s procesem přípravy a schválení nového územního plánu hl. města Prahy, tzv. Metropolitního plánu, uplatňuji níže uvedené **námítky** k návrhu Metropolitního plánu v lokalitě 411/053/2163 (03)35/5/585-50, jež je v současné době tvořena převážně plochou zeleně, ohraničené ulicemi Milady Horákové, Svatovítská, Václavkova a Dejvická, v prostoru přibližně mezi lokalitou stanice MHD „Hradčanská“, křižovatkou Prašný most a ulicí Svatovítská, a současně je i odůvodňuji:

Na základě uvedených a odůvodněných námitek proto navrhuji změnu návrhu Metropolitního plánu z hlediska využití ploch v dané lokalitě na plochy „veřejná zeleň/park“, respektive ponechání využití těchto ploch podle současně platného územního plánu, ve kterém jsou označeny jako „ZMK (zeleň městská a krajinná)“, s následným vybudováním parku, jak uvádím v bodu 1.

Odůvodnění

1. Dosud platný územní plán hlavního města Prahy označuje výše označenou lokalitu jako plochu smíšenou výrobní, když historicky byly na této ploše umístěny objekty drobně výroby a zahradnictví, současná podoba prostoru vznikla v nedávné době v souvislosti s výstavbou tunelového komplexu „Blanka“. Plochu tvoří převážně travní porosty, využívané veřejností převážně rekreačně (pikniky, sportovní aktivity dětí a mládeže, venčení psů apod.), jež oddělují dopravně zatíženou ulici Milady Horákové a výjezd z tunelu „Blanka“ do prostoru křižovatky Prašný most od nádraží Praha Dejvice, ležící na železniční dopravní cestě, a přilehlé obytné zóny, umístěné v ulicích Dejvická a Václavkova, jež je současně zónou rezidenční s historickou a památkovou hodnotou.

K zlepšení kvality života v dané lokalitě je nanejvýš žádoucí nejen nejméně zachovat současný stav, ale v rámci tvorby Metropolitního plánu ji změnit na plochu veřejné zeleně v podobě parku s výsadbou stromového a keřového patra, tak, aby došlo k imisnímu a hlukovému odstínění ulice Milady Horákové od obytných domů v ulicích Dejvická a Václavkova. V současné podobě Metropolitního plánu je však uveden návrh zastavění celé lokality převážně administrativními budovami až o 8 nadzemních podlažích a kapacitou několika tisíc lidí, což považuji za naprosto nepřijatelné z hlediska alespoň zachování současné kvality bydlení a veřejného prostoru vdané lokality, tedy konkrétně namítám, že lze téměř s jistotou počítat s výrazným zhoršením dopravní zátěže a obslužností daného prostoru, zvýšením hlukových imisí a imisí z výfukových plynů v souvislosti s očekávatelným radikálním růstem automobilové dopravy, jakož i ztrátou „zelené“ lokality a perspektivou její parkové úpravy se všemi pozitivy pro životní prostředí a pohodu bydlení.

2. V této souvislosti dále namítám naprostou a zjevnou nepřiměřenost navrhované úpravy z hlediska reálné možnosti neutralizovat zjevné negativní dopady navrhované změny pro danou lokalitu z hlediska únosností lokality absorbovat dopravní zátěž a imise, a to i pro ztrátu tak potřebné zeleně.

3. Dále namítám nepřijatelnost umístění zvažovaného převážně administrativního komplexu v dané lokalitě z hlediska zachování dosavadní architektonické a urbanistické hodnoty dané lokality (obytné domy budované zejména v 1. polovině 20. století) v kontrastu s předpokládanou hmotou a prostorovým objemem komplexu, který je pro daný prostor v dosud navrhovaných parametrech naprosto nepřiměřený, lhostejno, zda by se kupříkladu místo administrativního celku mělo jednat o celek smíšený či bytový. S tím souvisí i fatální narušení dosavadního rázu lokality, jakož i související snížení reálné hodnoty nemovitostí v předmětné lokalitě, když lze zajisté mimo jiné očekávat i znehodnocení současných výhledů na lokalitu Hradčan, především pak Pražského hradu a chrámu sv. Víta.

4. Dále namítám nepřijatelnost zamýšlené změny z hlediska reálně očekávatelného zhoršení mikroklimatu lokality v důsledku zásadního zvýšení teploty vnějšího prostoru v dané oblasti tím, že lze očekávat, že daný komplex vytvoří další tepelný ostrov v dané lokalitě, která je již nyní až neúnosně zatěžována komunikacemi a dopravním ruchem zejména v ulici Milady Horákové a přilehlých výjezdech/vjezdech z/do tunelového komplexu "Blanka".

Děkuji za zohlednění a žádám o vypořádání výše uvedených námítek.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Transformační plocha je plocha vymezena z důvodu právní kontinuity, v ÚP SÚ je většinově vymezena plocha SV-H. Vymezení transformační plochy bude řešeno v souladu se změnou ÚP SÚ Z 3754 a studií. Převážně se jedná o pozemky HMP a ČR. V souladu s vypořádáním požadavku MK ID 2995596 dojde ke snížení výškové regulace v jihozápadní části - z rozmezí podlažnosti 8 na 6. Vymezení T plochy bude řešeno v souladu se studií, bude podmíněnost plánovací smlouvou.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010235

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2746

Podatel | **TLÁSKAL RADEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YBXAJ

Lokalita | 053

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako vlastník bytu (jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů) č. 335/17, v budově č.p. 335, číslo LV 3664, katastrální území Dejvice 729272, jež se nachází na výše uvedené adrese, v souvislosti s procesem přípravy a schválení nového územního plánu hl. města Prahy, tzv. Metropolitního plánu, uplatňuji níže uvedené **námítky** k návrhu Metropolitního plánu v lokalitě 411/053/2163 (03)35/5/585-50, jež je v současné době tvořena převážně plochou zeleně, ohraničené ulicemi Milady Horákové, Svatovítská, Václavkova a Dejvická, v prostoru přibližně mezi lokalitou stanice MHD „Hradčanská“, křižovatkou Prašný most a ulicí Svatovítská, a současně je i odůvodňuji:

Na základě uvedených a odůvodněných námitek proto navrhuji změnu návrhu Metropolitního plánu z hlediska využití ploch v dané lokalitě na plochy „veřejná zeleň/park“, respektive ponechání využití těchto ploch podle současně platného územního plánu, ve kterém jsou označeny jako „ZMK (zeleň městská a krajinná)“, s následným vybudováním parku, jak uvádím v bodu 1.

Odůvodnění

1. Dosud platný územní plán hlavního města Prahy označuje výše označenou lokalitu jako plochu smíšenou výrobní, když historicky byly na této ploše umístěny objekty drobně výroby a zahradnictví, současná podoba prostoru vznikla v nedávné době v souvislosti s výstavbou tunelového komplexu „Blanka“. Plochu tvoří převážně travní porosty, využívané veřejností převážně rekreačně (pikniky, sportovní aktivity dětí a mládeže, venčení psů apod.), jež oddělují dopravně zatíženou ulici Milady Horákové a výjezd z tunelu „Blanka“ do prostoru křižovatky Prašný most od nádraží Praha Dejvice, ležící na železniční dopravní cestě, a přilehlé obytné zóny, umístěné v ulicích Dejvická a Václavkova, jež je současně zónou rezidenční s historickou a památkovou hodnotou.

K zlepšení kvality života v dané lokalitě je nanejvýš žádoucí nejen nejméně zachovat současný stav, ale v rámci tvorby Metropolitního plánu ji změnit na plochu veřejné zeleně v podobě parku s výsadbou stromového a keřového patra, tak, aby došlo k imisnímu a hlukovému odstínění ulice Milady Horákové od obytných domů v ulicích Dejvická a Václavkova. V současné podobě Metropolitního plánu je však uveden návrh zastavění celé lokality převážně administrativními budovami až o 8 nadzemních podlažích a kapacitou několika tisíc lidí, což považuji za naprosto nepřijatelné z hlediska alespoň zachování současné kvality bydlení a veřejného prostoru vdané lokalitě, tedy konkrétně namítám, že lze téměř s jistotou počítat s výrazným zhoršením dopravní zátěže a obslužností daného prostoru, zvýšením hlukových imisí a imisí z výfukových plynů v souvislosti s očekávatelným radikálním růstem automobilové dopravy, jakož i ztrátou „zelené“ lokality a perspektivou její parkové úpravy se všemi pozitivy pro životní prostředí a pohodu bydlení.

2. V této souvislosti dále namítám naprostou a zjevnou nepřiměřenost navrhované úpravy z hlediska reálné možnosti neutralizovat zjevné negativní dopady navrhované změny pro danou lokalitu z hlediska únosností lokality absorbovat dopravní zátěž a imise, a to i pro ztrátu tak potřebné zeleně.

3. Dále namítám nepřijatelnost umístění zvažovaného převážně administrativního komplexu v dané lokalitě z hlediska zachování dosavadní architektonické a urbanistické hodnoty dané lokality (obytné domy budované zejména v 1. polovině 20. století) v kontrastu s předpokládanou hmotou a prostorovým objemem komplexu, který je pro daný prostor v dosud navrhovaných parametrech naprosto nepřiměřený, lhostejno, zda by se kupříkladu místo administrativního celku mělo jednat o celek smíšený či bytový. S tím souvisí i fatální narušení dosavadního rázu lokality, jakož i související snížení reálné hodnoty nemovitostí v předmětné lokalitě, když lze zajisté mimo jiné očekávat i znehodnocení současných výhledů na lokalitu Hradčan, především pak Pražského hradu a chrámu sv. Víta.

4. Dále namítám nepřijatelnost zamýšlené změny z hlediska reálně očekávatelného zhoršení mikroklimatu lokality v důsledku zásadního zvýšení teploty vnějšího prostoru v dané oblasti tím, že lze očekávat, že daný komplex vytvoří další tepelný ostrov v dané lokalitě, která je již nyní až neúnosně zatěžována komunikacemi a dopravním ruchem zejména v ulici Milady Horákové a přilehlých výjezdech/vjezdech z/do tunelového komplexu "Blanka".

Děkuji za zohlednění a žádám o vypořádání výše uvedených námítek.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Transformační plocha je plocha vymezena z důvodu právní kontinuity, v ÚP SÚ je většinově vymezena plocha SV-H. Vymezení transformační plochy bude řešeno v souladu se změnou ÚP SÚ Z 3754 a studií. Převážně se jedná o pozemky HMP a ČR. V souladu s vypořádáním požadavku MK ID 2995596 dojde ke snížení výškové regulace v jihozápadní části - z rozmezí podlažnosti 8 na 6. Vymezení T plochy bude řešeno v souladu se studií, bude podmíněnost plánovací smlouvou.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010236

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2747

Podatel | **Společenství vlastníků Dejvice čp. 335**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YBX8T

Lokalita | 053

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako zástupci společenství vlastníků jednotek na adrese Václavkova 335/18, katastrální území Dejvice 729272, v souvislosti s procesem přípravy a schválení nového územního plánu hl. města Prahy, tzv. Metropolitního plánu, uplatňujeme níže uvedené **námítky** k návrhu Metropolitního plánu v lokalitě 411/053/2163 (03)35/5/585-50, jež je v současné době tvořena převážně plochou zeleně, ohraničené ulicemi Milady Horákové, Svatovítská, Václavkova a Dejvická, v prostoru přibližně mezi lokalitou stanice MHD „Hradčanská“, křižovatkou Prašný most a ulicí Svatovítská, a současně je i odůvodňujeme:

Na základě uvedených a odůvodněných námitek proto navrhujeme změnu návrhu Metropolitního plánu z hlediska využití ploch v dané lokalitě na plochy „veřejná zeleň/park“, respektive ponechání využití těchto ploch podle současně platného územního plánu, ve kterém jsou označeny jako „ZMK (zeleň městská a krajinná)“, s následným vybudováním parku, jak uvádíme v bodu 1.

Odůvodnění

1. Dosud platný územní plán hlavního města Prahy označuje výše označenou lokalitu jako plochu smíšenou výrobní, když historicky byly na této ploše umístěny objekty drobně výroby a zahradnictví, současná podoba prostoru vznikla v nedávné době v souvislosti s výstavbou tunelového komplexu „Blanka“. Plochu tvoří převážně travní porosty, využívané veřejností převážně rekreačně (pikniky, sportovní aktivity dětí a mládeže, venčení psů apod.), jež oddělují dopravně zatíženou ulici Milady Horákové a výjezd z tunelu „Blanka“ do prostoru křižovatky Prašný most od nádraží Praha Dejvice, ležící na železniční dopravní cestě, a přilehlé obytné zóny, umístěné v ulicích Dejvická a Václavkova, jež je současně zónou rezidenční s historickou a památkovou hodnotou.

K zlepšení kvality života v dané lokalitě je nanejvýš žádoucí nejen nejméně zachovat současný stav, ale v rámci tvorby Metropolitního plánu ji změnit na plochu veřejné zeleně v podobě parku s výsadbou stromového a keřového patra, tak, aby došlo k imisnímu a hlukovému odstínění ulice Milady Horákové od obytných domů v ulicích Dejvická a Václavkova. V současné podobě Metropolitního plánu je však uveden návrh zastavění celé lokality převážně administrativními budovami až o 8 nadzemních podlažích a kapacitou několika tisíc lidí, což považuji za naprosto nepřijatelné z hlediska alespoň zachování současné kvality bydlení a veřejného prostoru vdané lokalitě, tedy konkrétně namítám, že lze téměř s jistotou počítat s výrazným zhoršením dopravní zátěže a obslužností daného prostoru, zvýšením hlukových imisí a imisí z výfukových plynů v souvislosti s očekávatelným radikálním růstem automobilové dopravy, jakož i ztrátou „zelené“ lokality a perspektivou její parkové úpravy se všemi pozitivy pro životní prostředí a pohodu bydlení.

2. V této souvislosti dále namítáme naprostou a zjevnou nepřiměřenost navrhované úpravy z hlediska reálné možnosti neutralizovat zjevné negativní dopady navrhované změny pro danou lokalitu z hlediska únosností lokality absorbovat dopravní zátěž a imise, a to i pro ztrátu tak potřebné zeleně.

3. Dále namítáme nepřijatelnost umístění zvažovaného převážně administrativního komplexu v dané lokalitě z hlediska zachování dosavadní architektonické a urbanistické hodnoty dané lokality (obytné domy budované zejména v 1. polovině 20. století) v kontrastu s předpokládanou hmotou a prostorovým objemem komplexu, který je pro daný prostor v dosud navrhovaných parametrech naprosto nepřiměřený, lhostejno, zda by se kupříkladu místo administrativního celku mělo jednat o celek smíšený či bytový. S tím souvisí i fatální narušení dosavadního rázu lokality, jakož i související snížení reálné hodnoty nemovitostí v předmětné lokalitě, když lze zajisté mimo jiné očekávat i znehodnocení současných výhledů na lokalitu Hradčan, především pak Pražského hradu a chrámu sv. Víta.

4. Dále namítáme nepřijatelnost zamýšlené změny z hlediska reálně očekávatelného zhoršení mikroklimatu lokality v důsledku zásadního zvýšení teploty vnějšího prostoru v dané oblasti tím, že lze očekávat, že daný komplex vytvoří další tepelný ostrov v dané lokalitě, která je již nyní až neúnosně zatěžována komunikacemi a dopravním ruchem zejména v ulici Milady Horákové a přilehlých výjezdech/vjezdech z/do tunelového komplexu "Blanka".

Děkujeme za zohlednění a žádáme o vypořádání výše uvedených námítek.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Transformační plocha je plocha vymezena z důvodu právní kontinuity, v ÚP SÚ je většinově vymezena plocha SV-H. Vymezení transformační plochy bude řešeno v souladu se změnou ÚP SÚ Z 3754 a studií. Převážně se jedná o pozemky HMP a ČR. V souladu s vypořádáním požadavku MK ID 2995596 dojde ke snížení výškové regulace v jihozápadní části - z rozmezí podlažnosti 8 na 6. Vymezení T plochy bude řešeno v souladu se studií, bude podmíněnost plánovací smlouvou.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010248

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2750

Podatel | **LALASA, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W1IU

Lokalita | 686

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Parcely: 1863/9, 1863/18, 1863/19, 1863/22, 1863/44, 1861/1, 1861/2, 1862, 1863/4, 1863/5 v k.ú. Košíře

Námítka 1: Nesouhlasím s navrženým řešením a žádám, aby nový územní plán umožnil a garantoval v jižní části lokality 683 / Sportovní areály Motol transformaci původního tábořiště na soubor staveb charakteru rodinných domů o celkových 4 500 m² HPP a maximální výšce 2NP.

Odůvodnění

Jedná se o klíčovou součást rozvoje sportovního areálu, zvyšující jeho využitelnost a komfort pro dlouhodobější tréninkové kempy pro mimopražské sportovce - uživatele sportovního areálu. Dosavadní využití plochy je pro účely ubytování sportovců neadekvátní, protože neposkytuje dostatečný komfort.

Umístění souboru do jižního okraje areálu ve vazbě na železniční trať umožní lepší sociální kontrolu území, ekonomickou udržitelnost služeb rekreace a cestovního ruchu v areálu nádraží pro ostatní uživatele lesoparku Cibulka a využívání hromadné dopravy pro uživatele areálu při cestách do města.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Zastavitelná rekreační lokalita vymezena na základě připomínky MČ ze společného jednání. Neschválený podnět na změnu ÚP č. 34/2020 (rezidenční výstavba).

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze

č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3010250

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2750

Podatel | **LALASA, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W1IU

Lokalita | 686

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka 2: Nesouhlasím s navrženým řešením a **žádám, aby nový územní plán jasně vymezil žádoucí způsob využití plochy biokoridoru severně od železniční trati adekvátní nezastavitelnou plochou anebo nestavebním blokem (např. čl. 110 odst. 3 nebo 6, tj. "městskou parkovou plochou lesní" anebo "městskou přírodní plochou") tak, aby byla zajištěna předvídatelnost podmínek v území.**

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Na daných parcelách se ÚSES nenachází a MPP jej v těchto místech nevymezuje.

Námítka

ID 3010251

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2751

Podatel | **KLUSOŇOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XM1YX

Lokalita | 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako spoluvlastnice pozemku 2350/25 v k.ú. Lipence podávám námítku k plánovanému znění Metropolitního plánu - lokalitě 912/Lipence -Zbraslav.

Stávající územní plán hlavního města Prahy vede námi vlastněný pozemek Jako plochu NL/SV-B v rezervě. Území má tedy potenciál stát se v budoucnu stavebním pozemkem s násobně vyšší hodnotou. Metropolitní plán však tuto rezervu odstraňuje a pozemek nechává pouze Jako nezastavitelnou plochu „leso-zemědělskou“.

Navrhujeme proto, aby byla v Metropolitním plánu plocha změněna na „zastavitelnou obytnou vesnickou strukturu“ s podlažností 2 a navázala tak na stávající zastavěné/zastavitelné plochy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - nezastavitelné území. Z územní rezervy nevyplyvají právní nároky na její využití. Územím prochází prvek ÚSES a trasa nadzemního vedení.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do

31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřipustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010254

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2753

Podatel | **Ústav pro hydrodynamiku AV ČR, v. v. i.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6ZMY

Lokalita | 119

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka - proti omezení výškové zastavitelnosti v areálu veřejné výzkumné instituce v lokalitě 119/Podbaba**

Vymezení území dotčeného námitkou: Lokalita 119/Podbaba

Vymezení nemovitostí připomínkujícího dotčených námitkou:
Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví LV 3179 v k. ú. Dejvice [729272], obec Praha

Co je navrhováno: Zvýšení přípustného rozmezí podlažností ve vymezeném území na úroveň 4.

OdůvodněníOdůvodnění:

Připomínkující je zásadním vědeckým pracovištěm pro výzkum v oblasti mechaniky tekutin, hydrologie či úpravy vody. Proto se jeví ideální lokace budovy tohoto ústavu v blízkosti řeky Vltavy či Ústřední čistírny odpadních vod v Podbabě. Svou činností přispívá ke zvyšování úrovně poznání a vzdělanosti a k využití výsledků vědeckého výzkumu v praxi, nedílnou součástí jeho činnosti je také práce s veřejností. Ochrana a péče o vodu je jedním z hlavních a zásadních společenských témat současnosti.

Jakýkoli rozvoj tohoto ústavu Akademie věd ČR je plošně velmi omezen morfologií terénu, přírodním útvarem Baba a pozicí kolejové tratě železničního koridoru na poměrně malém pozemku. Jediným možným směrem pro rozvoj vědeckého areálu a vybudování zázemí pro veřejnost je zástavba do výšky.

Návrh MPP určuje pro plochu s pozemky žadatele rozmezí podlažností 2. Areál ÚH AV ČR ze západní strany sousedí a je

dotčený rozvojem v transformačním územím 163/Papírenská, kde je přípustné výškové rozmezí 4. Na jižní straně je vybudováno pod přírodním útvarem Baba obytné sídliště s výškovou zastavitelností 6-8. Z hlediska širší situace a charakteru území tedy má návrh zvýšené přípustné podlažností svoje opodstatnění. Požadované zvýšení rozmezí podlažností koresponduje s výškovou regulací sousedních ploch začleněných ve výběžku lokality 163/Papírenská. Zvýšením podlažností nedojde k ohrožení ani omezení zájmů jiných subjektů. Požadované zvýšení rozmezí podlažností neovlivní významně charakter lokality, v dlouhodobém horizontu ale umožní žadateli provádět úpravy stávajících objektů či případný rozvoj.

Oblast dotčená požadavkem na změnu je velmi dobře dopravně dostupná prostředky individuální i veřejné hromadné dopravy. Mírné zvýšení intenzity využití území tedy nepřináší žádné dodatečné negativní vlivy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Bylo opětovně posouzeno, nesouhlas trvá. MK nesouhlasí s úpravou výškové regulace. Předmětná lokalita zasahuje do PZ Baba a zároveň se v dané lokalitě nachází kulturní památka usedlost Majorka. Navýšením RNP v tomto území by mohlo dojít k ohrožení kulturních hodnot daného území. Chráněnou strukturu památkové zóny nelze „zatěžovat“ nad rámec únosnosti území, není možné do území památkové zóny nově vkládat tak značný objem.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažností) v daném ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace

vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3010253

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2756

Podatel | **FBA spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P0LL

Lokalita | 328

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Věc. Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námítku, a to ve vztahu k (území dotčené námítkou) koridoru pozemní komunikace 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské (koridor pro veřejně prospěšnou stavbu 910-610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské):

Žádám, aby rozšíření ulice Karlovarské bylo z Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vypuštěno, tj. aby koridor pozemní komunikace 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské (tj. i koridor pro veřejně prospěšnou stavbu 910-610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské) byl vypuštěn.

Vzhledem k výše v této námítce uvedenému žádám, aby rozšíření ulice Karlovarské bylo z Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vypuštěno, tj. aby koridor pozemní komunikace 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské (tj. i koridor pro veřejně prospěšnou stavbu 910-610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské") byl vypuštěn.

Odůvodnění

Společnost XXX je vlastníkem níže uvedené nemovitosti sousedící s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká našeho vlastnického práva k naší níže uvedené sousední nemovitosti, neboť rozšíření ulice Karlovarské by závažně a negativně ovlivnilo kvalitu a hodnotu daného území, neboť by došlo k dalšímu zhoršení životního prostředí v daném místě, jak je uvedeno a odůvodněno dále v této námítce.

Z níže uvedených důvodů máme za to, že rozšíření ulice Karlovarské by mělo být z Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vypuštěno, tj. koridor pozemní komunikace 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské (tj. i koridor pro veřejně prospěšnou stavbu 910-610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské) by měl být vypuštěn.

Navrhované rozšíření ulice Karlovarské by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to již nadměrně zatížené (k tomuto viz též dále). Navýšení dopravní zátěže, které by bylo spojeno s navýšením kapacity dané komunikace (ulice Karlovarské), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních obytných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně nás, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby (z městské ulice by se stal radiální průtah).

V návrhu Metropolitního plánu navrhované rozšíření ulice Karlovarské by vedlo i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení.

Navrhované rozšíření ulice Karlovarské by způsobilo podstatné narušení prostředí, v němž se nachází naše nemovitost, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení našeho vlastnického práva k mé níže uvedené nemovitosti. v těchto námitkách uvedeným by bylo nepřípustně zasaženo do našeho vlastnického práva k mé níže uvedené nemovitosti. Vzhledem k uvedenému v těchto námitkách by se v případě rozšíření ulice Karlovarské jednalo o zásah rozporný s požadavky právních předpisů a rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což by působilo nepřípustné porušení ochrany vlastnického práva vlastníků sousedních obytných nemovitostí a jejich pokojného užívání dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Návrh Metropolitního plánu není ve vztahu k namítanému řešení dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území, a tak, aby nedocházelo ke zhoršování stavu území z hlediska veřejných zájmů, zejména ochrany životního prostředí a veřejného zdraví.

Z hledisek v těchto námitkách uvedených (z hledisek urbanistických, dopravních, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí

a kvality prostředí ad.) nemůže být rozšíření ulice Karlovarské přípustné a proto žádám o jeho vypuštění z Metropolitního plánu.

Ve vztahu k danému území je třeba uvést, že namísto toho, aby došlo k žádoucímu zklidnění ulice Karlovarská a ke kultivaci městského veřejného prostoru této komunikace, tak je navrhováno její rozšíření, které tuto ulici promění v další faktickou radiálu a v bariéru území. Rozšíření ulice Karlovarské by bylo ve zřejmém rozporu se strukturou dané lokality (328 / Bílá Hora), tj. strukturou zahradního města.

Rozšíření ulice Karlovarské nemá opodstatnění ani z hlediska dopravního, neboť v prostoru křižovatky ulice Karlovarské s ulicí Falcká není tak jako tak možno ulici Karlovarskou rozšířit (a ani to Metropolitní plán nenavrhuje), tedy naopak v prostoru navrhovaného ukončení rozšíření ulice Karlovarské by se vytvořil „trychtýř“, tj. dopravně úzké a problematické místo, navíc se zvýšením negativním dopadem na životní prostředí a

veřejné zdraví v důsledku stání a popojíždění vozidel před daným zúžením.

Rozšíření ulice Karlovarské, tj. její přiblížení k obytným domům podél navrhovaného koridoru, by vedlo též k narušení pohody bydlení v přilehlých obytných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky“. Prakticky všechny tyto parametry by byly v daném případě při realizaci rozšíření ulice Karlovarské zhoršeny, neboť by došlo k úbytku stávající vzrostlé zeleně (odstranění stávajícího uličního stromořadí) a naopak by došlo k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměru, tj. ke zvýšení hluku, znečištění ovzduší a prašnosti a pachů.

Realizace rozšíření ulice Karlovarské by též navýšila zatížení území z hlediska životního prostředí a ochrany veřejného zdraví, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo. Rozšíření ulice Karlovarské by atraktivnělo tuto komunikaci pro silniční dopravu a stalo by se faktickou radiálou mezi Pražským (vnějším) a Městským (vnitřním) okruhem; Karlovarská ulice by se stala čtyřproudou magistrálou, která by na sebe přitáhla další

automobilovou dopravu. Uvedeným by došlo k dalšímu nárůstu hluku a znečišťujících látek v ovzduší, a to z hlediska hluku i znečišťujících látek v místě již nyní značně zatíženém.

Jak vyplývá ze strategické hlukové mapy (dostupná například zde: [http://app.iprpraha.cz/apl/app/atlas-zp/?service\[\]=hlukova_mapa](http://app.iprpraha.cz/apl/app/atlas-zp/?service[]=hlukova_mapa)), u domů v ulici Karlovarská se hladina hluku pohybuje kolem 65 - 70 dB, tj. jedná se o překročení limitů pro hluk.

Vzhledem k překročení hlukových limitů je v tomto území překročeno únosné zatížení území (§ 5 zákona č. 17/1992 Sb.), neboť je překročena přípustná míra zatěžování hlukem stanovená hlukovými limity, a to způsobem ohrožujícím zdraví a životní prostředí vlastníků dotčených

nemovitostí, včetně nás.

Je přitom skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blízkých se hygienickým limitům nebo tyto hygienické limity dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i se zvýšeným rizikem poškození zdraví, zejména zvýšeným rizikem kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení kapacity dané komunikace (a tím i množství automobilů v území), neboť navýšením dopravní zátěže by došlo i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak k přijímání opatření k řešení tohoto stavu, zejména tedy k omezování automobilové dopravy (omezování atraktivity komunikací pro automobilovou dopravu), nikoli naopak k zatraktivňování (rozšiřování) pozemních komunikací.

Výše uvedené platí nejen ohledně hluku, ale obdobně i ohledně znečišťujících látek v ovzduší v důsledku automobilové dopravy. Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat.

Dle § 19 odst. 1 písm. c) a m) zákona č. 183/2006 Sb. je úkolem územního plánování též prověřování a posuzování potřeb změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví a životní prostředí, jakož i vytváření podmínek pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navržení kompenzačních opatření. K úkolům územního plánování

patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a

prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Důvodně též namítám, že navrhované rozšíření ulice Karlovarské neodpovídá jak uvedeným požadavkům § 19 stavebního zákona, tak ani požadavkům § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Dle § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. má tedy územní plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a pro příznivé životní prostředí, a to mj. na základě konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů, což však zde Metropolitní plán nečiní. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území. Ani toto není Metropolitním plánem respektováno.

Připomínám, že charakter území je zde dán nejen obytnou zástavbou dané lokality, ale i významnými kulturními památkami nacházejícími se právě v místě navrhovaného rozšíření, ať již je to Hostinec na Bílé Hoře nebo poutní kostel Panny Marie Vítězné.

Namísto žádoucí kultivace daného prostoru a omezení jeho dopravního zatížení má dojít k rozšíření dané komunikace (ulice Karlovarská), čímž se z dané ulice stane další radiální komunikace zcela degradující dané obytné prostředí, a navíc ještě více zatěžující své okolí z hlediska hluku a znečištění ovzduší, než je tomu v současnosti.

Výše uvedeným požadavkům právních předpisů tedy navrhované rozšíření ulice Karlovarské neodpovídá a územní plán by tak byl

rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě rozšíření ulice Karlovarské jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

Navrhované rozšíření ulice Karlovarské by zvýšilo dopravní zátěž daného území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, jakož když je i podstatně zatíženo znečištěním ovzduší, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto (protiprávního) stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též (jak již je uvedeno výše) o porušení principu proporcionality, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takovéto zatížení zvýšily.

Pokud územní plán směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takovýto zásah do vlastnických práv vlastníků dotčených nemovitostí nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěn jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry

zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (nijak nezohledňuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založen na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu realizace záměru zhoršujícího stav území z hlediska ochrany ovzduší a veřejného zdraví).

Zároveň je výše uvedeným zpochybněn i status veřejné prospěšnosti dané stavby (status veřejně prospěšné stavby), neboť jestliže by realizace daného záměru byla v rozporu s veřejnými zájmy chráněnými právními předpisy (s veřejným zájmem na ochranu veřejného zdraví - ochranu před hlukem - a na ochranu životního prostředí - ochranu ovzduší), nemůže být na její realizaci dán veřejný zájem a nemůže se jednat o veřejně prospěšnou stavbu, neboť o veřejný zájem se nemůže jednat tam, kdy by tento zájem byl v rozporu s platnými předpisy* (např. právě na ochranu životního prostředí či veřejného zdraví).

Vzhledem k výše v této námitce uvedenému žádám, aby rozšíření ulice Karlovarské bylo z Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vypuštěno, tj. aby koridor pozemní komunikace 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské (tj. i koridor pro veřejně prospěšnou stavbu 910-610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské") byl vypuštěn.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Koridor nebude z návrhu vypuštěn. Vymezení je řádně odůvodněno a dopady posouzeny. Karlovarská ulice je již dnes sběrnou komunikací, její dopravní význam je nezpochybnitelný. V tomto úseku jsou její parametry nedostatečné a dochází k zácpám, výhledově není podoba komunikace udržitelná, bezpečná a nejedná se o kvalitní veřejné prostranství. Úpravami dojde k požadované kultivaci veřejného prostoru a posílení veřejné dopravy.

Námítka

ID 3010260

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2760

Podatel | **Bytové družstvo Bohúňova 1342-1344**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0QRH1

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Nesouhlasím s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požaduji, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)*

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (J2\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasím, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadují, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požadují, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požadují posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasím s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinou však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010262

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2761

Podatel | **Bytové družstvo Praha Opatov**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0N41T

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Nesouhlasíme s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadujeme, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požadujeme, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požadujeme, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasíme, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadujeme, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požadují, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požadujeme posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasíme s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinově však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010287

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2762

Podatel | **MACKOVÁ SYLVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU14Z

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňuje 1 fyzická a 1 právnická osoba - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010266

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2762

Podatel | **MACKOVÁ SYLVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09QU14Z

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí

nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně

nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010267

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2762

Podatel | **MACKOVÁ SYLVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09QU14Z

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2. Námitka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.**

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavby vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010269

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2762

Podatel | **MACKOVÁ SYLVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU14Z

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010271

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2762

Podatel | **MACKOVÁ SYLVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU14Z

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**4)Námítka nepřipustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.**

Při pořizování MPP došlo k nepřipustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technická vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námítkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010272

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2762

Podatel | **MACKOVÁ SYLVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU14Z

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**5)Námitka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.**

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3010278

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2762

Podatel | **MACKOVÁ SYLVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU14Z

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**6) Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.**

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)" a „zahradní město (06)"), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správních úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3010281

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2762

Podatel | **MACKOVÁ SYLVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09QU14Z

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření**7)Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků.**

Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vyzorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010282

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2762

Podatel | **MACKOVÁ SYLVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU14Z

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření**8)Námítka nevypořádání připomínek z roku 2018.**

Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námítku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty zpracovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvaní“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit jak byly vypořádány a odůvodněny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vypořádání připomínek ze společného jednání nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá. Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek ze společného jednání – není stanovena. Vypořádání připomínek ze společného jednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP

a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek ze společného jednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek ze společného jednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.152 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010284

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2762

Podatel | **MACKOVÁ SYLVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU14Z

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

9)Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010286

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2762

Podatel | **MACKOVÁ SYLVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU14Z

Lokalita | 972, 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření**10. Námítka neproporcionálního zásahu MPP do práv stěžovatele.**

Návrh MPP mění dosud stavební pozemek stěžovatele 2192/16 ze stavební rezervy na plochy lesní ev. Jinak zelené varianta a): Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž s platnou právní úpravu ve smyslu § 102 stavebního zákona. varianta b); Změna, která na soukromých zastavitelných pozemcích vymezuje veřejnou stavbu v podobě např. Parku nebo jiné zeleně, je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob a není odůvodněn. K tíži soukromého majitele je tak zřizováno prostranství, které je svým charakterem fakticky určeno pro veřejné využití. Je proti výše uvedeným principům, aby zpracovatel MPP vymezoval veřejně prospěšné plochy k tíži soukromých vlastníků. Chybí jakékoliv odůvodnění takového přístupu, zejména pak odůvodnění proč nejsou takové plochy vymezeny na pozemcích v majetku obce, což je postup opakovaně vyžadovaný judikaturou Nejvyššího správního soudu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ.

Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou

judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010296

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2762

Podatel | **MACKOVÁ SYLVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU14Z

Lokalita | 972, 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření**11. Námítka proti změně podlažnosti (zastavitelnosti).**

Podáváme námítku proti změně podlažnosti (zastavitelnosti) našeho pozemku. Požadujeme zachování současných koeficientů a proto požadujeme zařazení našich pozemků do struktury, která svými koeficienty zastavitelnosti a podlažnosti odpovídá dosavadnímu stavu. Navrženou změnou dochází k poškození mých majetkových práv a mého legitimního očekávání. Změna není v návrhu MPP odůvodněna.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ. Parc.č. 2349/1, k.ú. Radotín - plocha LR. Parc.č. 2192/16, k.ú. Lipence - plocha NL/OB-A, kdy územní rezerva není návrhem, nevyplývá z ní žádný právní nárok na její využití.

Námítka

ID 3010298

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2762

Podatel | **MACKOVÁ SYLVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU14Z

Lokalita | 972, 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření

· Souhlasím s vymezením zastavitelné plochy na mých pozemcích, neboť taková rozvojová plocha vhodně doplňuje stávající zástavbu tím, že na ni přirozeně navazuje a rozvíjí. Nová zástavba je svou navrhovanou strukturou v tomto území vhodná a předvídatelná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Plocha je vymezena v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ a návrh Metropolitního plánu se nemění.

Námítka

ID 3010301

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2762

Podatel | **MACKOVÁ SYLVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU14Z

Lokalita | 972, 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Vyjádření

· Souhlasím s odstraněním koridoru pro vysokorychlostní trať, která byla původně vymezena v rámci mého pozemku. Odstranění alternativní větve vysokorychlostní trati je v souladu se zásadou minimalizace zásahů do majetkových práv vlastníků pozemků.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Podání představuje souhlas s řešením návrhu Metropolitního plánu, konkrétně s odstraněním větve koridoru územní rezervy vysokorychlostní tratě. Obsahově se jedná o shodný podnět jako u podání evidovaného pod ID 3010631, který byl samostatně vypořádán. Nejedná se o požadavek na úpravu dokumentace.

Námítka

ID 3010265

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2763

Podatel | **Společenství vlastníků jednotek Křejského č.p. 1531**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0RU8C

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Nesouhlasím s parametry a hranicemi transformační plochy 411/553/2038. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadují, aby výška staveb v rozvojové ploše byla max. 4 NP a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Na jihu by transformační plocha měla být ohraničena komunikací Opatovská. Severní hranice by měla být totožná se severní hranicí rozvojové plochy, která je vymezena v platném územním plánu.

Požadují, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti - objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požadují, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti - objekt polikliniky Opatovská 1763.

Odůvodnění

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/553/2445, (03) 85-50 o rozloze

72 147 m²*Typ struktury: hybridní struktura**Způsob využití: obytná**Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:**ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 včetně)*

ZBSI: 85%

ZBS: $[ZBV + (ZBSI - ZBV) \times (J2\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2000 m² do 12 000 m² včetně)

ZBv: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZBN: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby

rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasím, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požaduji, aby transformační plocha nebyla umístěna Jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat. Požaduji, aby v tomto území byla stanovena výška 2 NP, jak je tomu v současnosti (UAP 2020 - viz obrázek)

Severní hranici transformační plochy požaduji posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Nesouhlasím s regulací této transformační plochy.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je vymezena transformační plocha s hybridní strukturou z důvodu možnosti flexibilnějšího doplnění zástavby v parteru. Jedná se o místo, které je významným subcentrem Jižního Města a MPP tímto podporuje jeho rozvoj směrem k aktuálním potřebám města. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. MPP umožňuje přiměřené využití plochy v souladu s urbanistickou koncepcí. V ÚP SÚ vymezeny plochy s kódy (SV-D). Dojde k úpravě výpočtu kapacit.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP rozděluje území Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru. Základem pro vymezení lokalit je stanovení charakteru území (§ 2 písm. h) PSP, resp. § 41 NSZ) a členění území podle charakteru na lokality (§ 5 PSP, resp. § 81 NSZ). MPP charakter lokalit upřesňuje dalšími vlastnostmi: zastavitelností,

strukturou, využitím, stabilitou a individuálním popisem v kombinaci s ostatními navrženými regulativy a prvky v lokalitě.

Členění území na lokality zároveň umožňuje výpočet bilancí napříč celým územím tak, aby byla umožněna celková kontrola a zobrazení souvislostí mezi jednotkou lokality a celkem. Definováním lokalit vznikl přehledný doprovodný nástroj pro hodnocení naplňování MPP v zákonných intervalech. Vymezení území i hranic lokalit bylo prověřeno v souvislosti s jednotlivými požadavky a v odůvodněných případech byl návrh MPP upraven, většinově však členění území na jednotlivé lokality zůstává zachováno. Případně budou provedeny pouze dílčí korekce hranic lokalit, a to na základě vyhodnocení výsledků projednání, koncepce však zůstane nezměněna. Dále podrobněji viz Příloha P.170 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010274

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2764

Podatel | **RK Group - Invest s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XND1T

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010275

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2764

Podatel | **RK Group - Invest s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XND1T

Lokalita | 850

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka č. 1

Území dotčené námitkou:

Pozemky parc. č. 931, 933, 934, 935 v k. ú. Kyje

Návrh MP mění zastavitelnou SV na parkové prostranství, když na soukromých pozemcích stěžovatelů vymezují městský čtvrtkový park „Údolí Rokytky 123/850/2149“. K tíži soukromého majitele je tak zřizováno parkové prostranství, které je svým charakterem určeno pro fakticky pro veřejnému využití. Takový postup je v přímém rozporu se zásadami proporcionality a minimalizace zásahu do vlastnických práv. Je proti těmto principům, aby zpracovatel vymezoval veřejně prospěšné plochy k tíži soukromých vlastníků. Chybí jakékoliv odůvodnění takového přístupu. Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn, a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž s platnou právní úpravou ve smyslu § 102 stavebního zákona. Podatel požaduje zachování zastavitelného území – zastavitelné obytné lokality s podlažností odpovídající heterogenní struktuře (04).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Nebude vyhověno z důvodu ochrany přírody a krajiny. Dotčené pozemky jsou součástí PP Smetanka. Návrh MPP vymezuje stávající stavby v městském parku na pozemcích č. parc. 931 a 933, k.ú. Kyje.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010277

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2764

Podatel | **RK Group - Invest s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XND1T

Lokalita | 850

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námítka č. 2

Území dotčené námitkou:

Pozemky parc. č. 931, 933, 934, 935 v k. ú. Kyje

V rámci pozemků stěžovatelů se podle návrhu MP překrývá nestavební transformační plocha „412/850/5120 o rozloze 10455 m²“ s plochou městského čtvrtového parku „Údolí Rokytky 123/850/2149“. Z odůvodnění není zřejmé, jaký je vztah takto vymezených ploch, pokud se překrývají. Podatel proto namítá neurčitost překryvu ploch a absenci odůvodnění.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Nestavební T plocha 412/850/5120 s rekreačním využitím s cílovou charakteristikou plochy park je návrhem MPP vymezena pro vznik městského parku (viz čl. 71 odst. 2 a textová část odůvodnění - kapitola 9 k čl. 71) a je plně v souladu s plošným vymezením městského parku 123/850/2149 Údolí Rokytky - čtvrtový park.

Námítka

ID 3010283

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2764

Podatel | **RK Group - Invest s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XND1T

Lokalita | 850

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítka č. 3

Území dotčené námitkou:

Pozemky parc. č. 931, 933, 934, 935 v k. ú. Kyje

Podatel požaduje zachování zastavitelné plochy minimálně v rozsahu dosud vymezené plochy SV při zařazení do Heterogenní struktury, tj. označení (04) s koeficienty zastavitelnosti 55-35, s podlažností 5NP, tak aby nedocházelo k poškození majetkových práv stěžovatelů, případně jiné přiměřené změny, které uvedou požadavky (námítky) stěžovatelů do souladu se stávajícím platným ÚP, a tedy naplní legitimní očekávání vlastníků pozemku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem

doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Nebude vyhověno z důvodu ochrany přírody a krajiny. Dotčené pozemky jsou součástí PP Smetanka. Návrh MPP vymezuje stávající stavby v městském parku na pozemcích č. parc. 931 a 933, k.ú. Kyje.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010303

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2764

Podatel | **RK Group - Invest s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XND1T

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**Námítka č. 4**

Podatel namítá neurčitost a nejednoznačnost návrhu MPP

Území dotčené námitkou:

Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP je prezentován v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a územní plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. Je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010304

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2764

Podatel | **RK Group - Invest s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XND1T

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**Námítka č. 5**

Podatel namítá diskriminaci vlastníků v Krajiněm rozhraní a „Přípraží“

Území dotčené námitkou:

Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajině rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 2 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajině rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vlastníky třech kategorií – vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajině rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a strukturou zahradního města (06), která vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajině rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelným a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni

ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Samotný název „Přípraží“ vytváří pocit menší hodnoty oproti označení „Praha“ a je proto způsobilý zapříčinit cenový chaos, který se zdaleka nedotkne pouze vlastníků pozemků, ale zasáhne nepochybně do navazujících obchodních a finančních vztahů (např. hypoték), kdy reálně hrozí, že finanční ústavy budou považovat pozemky v „Přípraží“ za méně hodnotné a mohou požadovat dozajištění. Zavedení pojmu „Přípraží“ je excesivní a neodůvodněný zásah do majetkových práv, který není odůvodněn a je v rozporu se zásadami proporcionality a minimalizací zásahu do vlastnických práv.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznamená, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto

důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010314

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2764

Podatel | **RK Group - Invest s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XND1T

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**Námítka č. 6**

Podatel namítá nezákonnost návrh MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací

Území dotčené námitkou:

Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP musí být dle § 43 stavebního zákona v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, musí tedy vycházet z aktualizovaných Zásad územního rozvoje hl. města Prahy (dále jen „ZÚR“). Návrh MPP je však veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení Aktualizace č. 5 (dále jen „AZÚR“, z níž však návrhu MPP obsahově vychází mj. v případě krajinných rozhraní).

O pořízení návrhu MPP bylo rozhodnuto v roce 2012, dne 27.6.2018 proběhlo společné jednání o návrhu MPP a současně ve stejném období byla dne 14.6.2018 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy schválena zpráva o uplatňování ZÚR. Fakticky tak již od roku 2018 probíhalo souběžné pořizování AZÚR a metropolitního plánu. Tento stav byl zhojen až v roce 2021, kdy Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením ze dne 18.3.2021, č. 25/15, schválilo postupe dle § 8 odst. 2 stavebního zákona souběžné pořízení Aktualizace č. 5 Zásad hl. m. Prahy s novým územním plánem hl. m. Prahy (metropolitním plánem). Tento postup je však dle podatele v rozporu se zásadou předvídatelnost, protože pojmy a kategorie v území, použité v návrhu MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci (AZÚR), tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných

AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010316

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2764

Podatel | **RK Group - Invest s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XND1T

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření**Námítka č. 7**

Podatel namítá nepřístupnou kumulací rolí pořizovatele a schvalovatele MPP

Území dotčené námitkou:

Celé správní území hl. města Prahy

Při pořizování MPP dochází k nepřístupnému souběhu rolí pořizovatele a schvalovatele MPP, a to skrze osobu Doc. Ing. Arch. Petra Hlaváčku. Pan Architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) bude rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí znamená významné ohrožení nezávislosti při schvalování MPP, když pan architekt Hlaváček z podstaty věci nebude nestranným za situace, kdy bude schvalovat svou vlastní několikaletou práci. Bývá nikoliv neobvyklou praxí, že se

osoby, které se nacházejí ve „střetu zájmů“ vyloučí z projednávání a hlasování.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námitkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010319

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2764

Podatel | **RK Group - Invest s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XND1T

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření**Námítka č. 8**

Podatel namítá nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP

Území dotčené námitkou:

Celé správní území hl. města Prahy

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Návrh MPP spolu s připravovanou novelou stavebního zákona zavádí na trhu kolosální nejistotu, která je zvýrazněna průměrnou délkou územního/stavebního řízení v Praze. Pokud ani profesionálové nejsou schopni odhadnout, kdy vstoupí MPP v platnost, resp. co se stane, pokud Praha nebude mít nový územní do konce roku 2025 (viz. navrhovaný § 322 odst. 4 stavebního zákona), pak je otázkou, do jaké míry může s návrhem MPP pracovat běžná veřejnost. Návrh MPP jistě nemá být dokumentem určeným pouze pro specialisty na územní plánování. Pokud se pořizovatel MPP rozhodl vypracovat zcela nový územní plán (nová grafika, terminologie, koncepce, vrstvy) pak měl postupovat adresně a upozornit dotčené vlastníky, jak MPP do jejich majetkových práv konkrétně zasahuje. V rámci téměř 10ti let příprav nepochybně byl prostor zpracovat adresné porovnání stávajícího a nového ÚP a vlastníky adresně oslovit. V rámci poskytnutých 65 dnů není běžný adresát (majitel pozemku) schopen vzhledem k nesrozumitelnosti a neurčitosti podkladů svá majetková práva hájit.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztahované ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3010320

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2764

Podatel | **RK Group - Invest s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XND1T

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření**Námítka č. 9**

Podatel namítá neurčitost základní koncepce MPP

Území dotčené námitkou:

Celé správní území hl. města Prahy

V čl. 10 textové části návrhu MPP je definováno deset tezí MPP, přičemž většina z nich je natolik obecná a bezobsažná, že jejich budoucí výklad nutně přinese nepředvídatelnost a různý výklad ze strany orgánů samosprávy. Vedle obecnosti chybí i odůvodnění ve směru k dotčeným vlastníkům pozemků, jako kdyby vlastníci pozemků byli až tou poslední kategorií, o kterou v územním plánování jde. Nepředvídatelnost MPP vyplývá i z rozlišení ploch, když návrh MPP v zásadě rozlišuje pouze tři kategorie zastavitelných lokalit (obytná, rekreační a produkční). Každý adresát má v důsledku tohoto návrhu mnohem menší šanci předvídat, co se v příslušném území (lokalitě) bude fakticky nacházet.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem

k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Základní koncepce návrhu MPP, vyjádřená v deseti tezích uvedených ve článku 10 a v člancích 9 až 13 Textové části návrhu MPP, dostatečným způsobem definuje koncepci rozvoje a správy města. Uvedené teze v čl. 10 jsou součástí stanovené základní koncepce MPP, která byla zpracována se zřetelem na různé úrovně vnímání města. Tyto úrovně jsou v návrhu MPP rozlišeny v hierarchickém uspořádání od základní koncepce přes jednotlivé koncepce krajiny, města, urbanistické, veřejné infrastruktury a jejich dílčí části až po detailní (v měřítku územního plánu) vymezení a popis území, lokalit, ploch a jejich charakteru spolu s podmínkami pro jeho zachování nebo zlepšení stavu vyjádřené v podmínkách prostorového uspořádání, způsobu a míry využití. Podrobněji viz příloha P.162 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010321

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2764

Podatel | **RK Group - Invest s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XND1T

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření**Námítka č. 10**

Podatel namítá absenci přezkoumatelného odůvodnění návrhu MPP

Území dotčené námitkou:

Celé správní území hl. města Prahy

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, Krajinném rozhraní a Otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem

k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3010280

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2767

Podatel | **NIKO Praha a. s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08Q9LUL

Lokalita | 035

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Identifikace území:

- parc.č. 2306/2, parc.č. 2306/4, parc.č. 2306/5, parc.č. 2306/9, parc.č. 2311/3, parc.č. 2396/2, parc.č. 4961/2 vše v katastrálním území Smíchov;

- lokalita: **035/Na Skalce.**

NÁMITKA

Požadujeme, aby byla na pozemcích parc.č. 2306/2, parc.č. 2306/4, parc.č. 2306/5, parc.č. 2306/9, parc.č. 2311/3, parc.č. 2396/2, parc.č. 4961/2 vše v katastrálním území Smíchov **odstraněna regulace „Rekreační vybavenost značená bodem“ a Jednalo se o stavební blok bez této regulace.**

Odůvodnění

Daný regulativ bez prokázání relevantního veřejného zájmu omezuje budoucí potenciál využití území. Předmětné území je ze tří stran obklopeno bytovými domy, proto funkční využití ploch bude samo o sobě vždy limitováno požadavkem na „klidový režim“. Rozvoj veřejného sportoviště -, „rekreační vybavenosti“ – bude pravděpodobně v rozporu se zájmy rezidentů a v kolizi s naplněním parametrů požadavku na řešení dopravy v klidu. Výrazným limitujícím faktorem dále bude dopravní obslužnost území, kde již např. 50 automobilů v úzkém časovém okamžiku působí dopravní kolizi.

Námi navržené odstranění regulativu naopak umožní širší veřejnou diskusi o budoucím využití území a bude plně v souladu se strategií rozvoje města.

Dále uvádíme, že rekreační požadavky budou plně uspokojeny v rámci transformačních ploch s rekreačním využitím 412/834/5441.

Závěrem upozorňujeme, že stávajícím návrhem dochází k jasnému dotčení pozemků v našem vlastnictví a jejich znehodnocení. Návrh je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť dochází návrhem Metropolitního plánu k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení takových pozemků. Návrh na základě výše uvedeného je zatížen vadami, pro které by neměl být schválen, jinak by mohl být prohlášen, minimálně v rozsahu týkajícího se výše uvedených pozemků, za neplatný.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na odstranění regulace „rekreační vybavenost značená bodem“ na pozemcích parc. č. 2306/2, 2306/4, 2306/5, 2306/9, 2311/3, 2396/2 a 4961/2 v k. ú. Smíchov nebude vyhověno. Na základě požadavku městské části (ID 2997445) bude stávající bodová značka rekreační vybavenosti doplněna plochou.

Navržená regulace odpovídá stávajícímu využití území a právnímu stavu a je odůvodněná.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010288

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2767

Podatel | **NIKO Praha a. s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W1HF

Lokalita | 035

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Identifikace území:

- parc.č. 2306/2, parc.č. 2306/4, parc.č. 2306/5, parc.č. 2306/9, parc.č. 2311/3, parc.č. 2396/2, parc.č. 4961/2 vše v katastrálním území Smíchov;

- lokalita: 035/Na Skalce.

NÁMITKA

Požadujeme, aby byla na pozemcích parc.č. 2306/2, parc.č. 2306/4, parc.č. 2306/5, parc.č. 2306/9, parc.č. 2311/3, parc.č. 2396/2, parc.č. 4961/2 vše v katastrálním území Smíchov upravena výšková regulace na hodnotu 6 (4 až 6 RNP) v celé jejich ploše.

Odůvodnění

Výšková regulace zpracovaná v návrhu Metropolitního plánu na úrovni 4-6 pro řešené území negativním způsobem ovlivňuje potenciál využití a nereflktuje současný stav. Takto přísná výšková regulace přitom nemá žádné opodstatnění, neboť v bezprostředním okolí se nachází budovy s výškou 6- 8 pater.

Námi navržená úprava na výškovou hladinu 6 (4 až 6 nadzemních podlaží) bude tedy lépe zasazena do okolní zástavby, negativně neovlivní panoramatické pohledy, negativně neovlivní vlastníky okolních nemovitých věcí a nebude mít ani žádné jiné negativní dopady, naopak bude plně v souladu se strategií rozvoje města.

Upozorňujeme, že stávajícím návrhem dochází k jasnému dotčení pozemků v našem vlastnictví a jejich znehodnocení. Návrh je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť dochází návrhem Metropolitního plánu k zásadnímu omezení vlastnických

práv a v jeho důsledku ke znehodnocení takových pozemků. Návrh na základě výše uvedeného je zatížen vadami, pro které by neměl být schválen, jinak by mohl být prohlášen, minimálně v rozsahu týkajícího se výše uvedených pozemků, za neplatný.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Výšková regulace v těchto čtvercích byla dohodnuta s dotčeným orgánem - Ministerstvem kultury.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v daném ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných

prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3010297

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2773

Podatel | **CIRHAN LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P2UY

Lokalita | 861

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Identifikace území

- pozemky parc. č. 4251, 4252, 4253/1, 4253/2, 4253/3, 4253/4, 4253/5, 4253/6, 4254, 4255, 4256, 4257, 4258, 4259/1 v k.ú. Smíchov, parc. č. 373/38, 373/37, 538, 539, 542, 554, 555 v k.ú. Motol,
- lokalita „861/Pod Ladronkou“.

Podaná námítka se týká pozemků parc. č. 4251, 4252, 4253/1, 4253/2, 4253/3, 4253/4, 4253/5, 4253/6, 4254, 4255, 4256, 4257, 4258, 4259/1 v k.ú. Smíchov, parc. č. 373/38, 373/37, 538, 539, 542, 554, 555 v k.ú. Motol, které se nachází v lokalitě „**861/Pod Ladronkou**“. Pozemky jsou součástí stabilizované zastavitelné nestavební lokality s využitím zastavitelným rekreačním, strukturou parkové prostranství.

NÁMITKA

Požaduji, aby pozemky parc. č. **4251, 4252, 4253/1, 4253/2, 4253/3, 4253/4, 4253/5, 4253/6, 4254, 4255, 4256, 4257, 4258, 4259/1** v k.ú. Smíchov, parc.č. **373/38, 373/37, 538, 539, 542, 554, 555** v k.ú. Motol byly ve smyslu přiložené žádosti o změnu územně plánovací dokumentace zařazeny do nové zastavitelné lokality, případně se staly součástí zastavitelné lokality „**127/Na Císařce**“ - zastavitelná stavební lokalita, obytná s heterogenní strukturou.

Odůvodnění

Pozemky **byly ve smyslu přiložené žádosti o změnu územně plánovací dokumentace zařazeny do nové zastavitelné lokality** se nachází v lokalitě „**861/Pod Ladronkou**“. Pozemky jsou součástí

stabilizované zastavitelné nestavební lokality s využitím zastavitelným rekreačním, strukturou parkové prostranství.

Výše uvedené pozemky jsou předmětem majetkoprávního narovnání vztahů s hlavním městem Prahou a zároveň byla podána žádost o změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, která reflektuje dohodnutou směnu pozemků – viz příloha.

Jednání s hlavním městem Prahou probíhají již několik let a návrhem Metropolitního plánu by se staly bezpředmětnými. Hlavní město Praha souhlasí se směnou pozemků a zároveň bylo dohodnuto, jakým způsobem budou pozemky využity. Dohodnuté budoucí využití pozemků se promítlo do žádosti o změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, avšak návrh Metropolitního plánu tyto dohody jednoznačně zpochybňuje.

Z předložené žádosti o změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy vyplývá, že návrh na změnu respektuje propojení s lokalitou 833/Ladronka, a to prostřednictvím zeleného pásu mezi dvěma stavebními lokalitami.

S ohledem na výše uvedené žádáme o provedení úprav v návrhu Metropolitního plánu na předmětných pozemcích podle přiloženého návrhu změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s ÚP SÚ - plocha LR. Využití pozemků je limitováno probíhajícím ÚSES a nadzemním vedením elektrické energie. Neschválený podnět na změnu ÚP č. 65/2022.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010313

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2773

Podatel | **CIRHAN LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OUL4

Lokalita | 126

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Identifikace území

- pozemky parc.č. 4221/1 a 4221/39 v k.ú. Smíchov
- lokalita „126/Podbělohorská“

Podaná námítka se týká pozemků parc.č. 4221/1 a 4221/39 v k.ú. Smíchov, které se nachází v lokalitě „**126/Podbělohorská**“. Jedná se o stabilizovanou zastavitelnou stavební lokalitu, výše uvedené pozemky jsou však součástí územního systému ekologické stability „500/-/3103 LBC Spiritka - v přesných hranicích“.

NÁMITKA

Požaduji, aby pozemky parc. č. 4221/1 a 4221/39 v k.ú. Smíchov nebyly ve smyslu dohod s hlavním městem Prahou a ve smyslu žádosti o změnu územně plánovací dokumentace součástí územního systému ekologické stability „500/-/3103 LBC Spiritka - v přesných, hranicích“

Požaduji, aby pozemky parc. č. 4221/1 a 4221/39 v k. ú. Smíchov byly součástí lokality „126/Podbělohorská“ jako stavební blok a nebyly dotčeny výše uvedeným územním systémem ekologické stability.

Odůvodnění

Pozemky parc.č. 4221/1 a 4221/39 v k.ú. Smíchov se nachází v lokalitě „126/Podbělohorská“. Jedná se o stabilizovanou zastavitelnou stavební lokalitu, výše uvedené pozemky jsou však součástí územního systému ekologické stability „500/-/3103 LBC Spiritka - v přesných hranicích“.

Výše uvedené pozemky jsou předmětem majetkoprávního narovnání vztahů s hlavním městem Prahou a zároveň byla podána žádost o změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, která reflektuje dohodnutou směnu pozemků - viz příloha.

Jednání s hlavním městem Prahou probíhají již několik let a návrhem Metropolitního plánu by se staly bezpředmětnými. Hlavní město Praha souhlasí se směnou pozemků a zároveň bylo dohodnuto, jakým způsobem budou pozemky využity. Dohodnuté budoucí využití pozemků se promítlo do žádosti o změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, avšak návrh Metropolitního plánu tyto dohody jednoznačně zpochybňuje.

Pro předmětnou lokalitu byly zpracovány posudky, a to:

- Hydrogeologické posouzení zpracované Hydrogeologickou společností, s.r.o Vojtěch Kněžek, v únoru 2021, z něhož vyplývá, že případná výstavba neovlivní vodní poměry východní části daného pozemku.
- Znalecký posudek ve věci hydrogeologických a inženýrskogeologických poměrů zpracovaný RNDr. Pavlem Hoppem, v březnu 2004 (objednavatelem tohoto posudku bylo hlavní město Praha), ve kterém bylo konstatováno, že sesuv na pozemku nehrozí nebezpečím jakékoliv aktivace.

Z posudků tedy jednoznačně vyplývá, že využití východní části řešeného území jako zastavitelnou plochu, je možné a nedojde k ohrožení podzemních ani povrchových vod, ani k ohrožení geologických poměrů. Uvedené využití bylo právě předmětem dohody mezi vlastníkem a hlavním městem Prahou.

S ohledem na výše uvedené žádáme o provedení úprav v návrhu Metropolitního plánu na předmětných pozemcích podle přiloženého návrhu změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo

v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Dotčené pozemky parc. č. 4221/1 a 4221/39 v k. ú. Smíchov se nacházejí v lokalitě 126 / Podbělohorská, kde je v návrhu Metropolitního plánu vymezen prvek územního systému ekologické stability – regionální biokoridor RK1145, který je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy). Metropolitní plán je povinen tuto nadřazenou dokumentaci respektovat a vymezení prvků ÚSES proto nemůže být z návrhu plánu na základě jednotlivé námítky vypuštěno.

Současně je na části dotčených pozemků vymezena městská přírodní plocha, a to na základě projednání s dotčeným orgánem ochrany přírody – Odborem ochrany prostředí MHMP (OCP). Tato plocha je podle čl. 110 odst. 6 určena k ochraně a rozvoji přírodních hodnot a jedná se o nestavební plochu, ve které není přípustné umisťovat nové budovy ani jiné stavby.

Navržené řešení tak vychází z požadavků ochrany přírody a krajiny, z respektování nadřazené územně plánovací dokumentace a z projednání s dotčenými orgány. Z uvedených důvodů není možné požadavku na vynětí pozemků z prvku ÚSES a jejich začlenění do stavebního bloku vyhovět.

Námitka

ID 3010300

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2774

Podatel | **ANDRÝSKOVÁ OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P0NB

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010302

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2774

Podatel | **ANDRÝSKOVÁ OLGA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P0NB

Lokalita | 328

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Věc. Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námítku, a to ve vztahu k (území dotčené námitkou) koridoru pozemní komunikace 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské (koridor pro veřejně prospěšnou stavbu 910-610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské):

Žádáme, aby rozšíření ulice Karlovarské bylo z Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vypuštěno, tj. aby koridor pozemní komunikace 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské (tj. i koridor pro veřejně prospěšnou stavbu 910-610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské) byl vypuštěn.

Odůvodnění

Jsme vlastníci níže uvedené nemovitosti sousedící s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká našeho vlastnického práva k naší níže uvedené sousední nemovitosti, neboť rozšíření ulice Karlovarské by závažně a negativně ovlivnilo kvalitu a hodnotu daného území, neboť by došlo k dalšímu zhoršení životního prostředí v daném místě, jak je uvedeno a odůvodněno dále v této námitce.

Z níže uvedených důvodů máme za to, že rozšíření ulice Karlovarské by mělo být z Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vypuštěno, tj. koridor pozemní komunikace 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské (tj. i koridor pro veřejně prospěšnou stavbu 910-610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské) by měl být vypuštěn. Navrhované rozšíření ulice Karlovarské by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to již nadměrně zatížené (k tomuto viz též dále).

Navýšení dopravní zátěže, které by bylo spojeno s navýšením kapacity dané komunikace (ulice Karlovarské), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních obytných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně naší, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních domech.

Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby (z městské ulice by se stal radiální průtah).

V návrhu Metropolitního plánu navrhované rozšíření ulice Karlovarské by vedlo i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení.

Navrhované rozšíření ulice Karlovarské by způsobilo podstatné narušení prostředí, v němž se nachází naše nemovitost, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení našeho vlastnického práva k naší níže

uvedené nemovitosti. V těchto námitkách uvedeným by bylo nepřipustně zasaženo do našeho vlastnického práva k naší níže uvedené nemovitosti. Vzhledem k uvedenému v těchto námitkách by se v případě rozšíření ulice Karlovarské jednalo o zásah rozporný s požadavky právních předpisů a rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což by působilo nepřipustné porušení ochrany vlastnického práva vlastníků sousedních obytných nemovitostí a jejich pokojného užívání dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Návrh Metropolitního plánu není ve vztahu k namítanému řešení dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území, a tak, aby nedocházelo ke zhoršování stavu území z hlediska veřejných zájmů, zejména ochrany

životního prostředí a veřejného zdraví.

Z hledisek v těchto námitkách uvedených (z hledisek urbanistických, dopravních, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí a kvality prostředí ad.) nemůže být rozšíření ulice Karlovarské přípustné a proto žádám o jeho vypuštění z Metropolitního plánu.

Ve vztahu k danému území je třeba uvést, že namísto toho, aby došlo k žádoucímu zklidnění ulice Karlovarská a ke kultivaci městského veřejného prostoru této komunikace, tak je navrhováno její rozšíření, které tuto ulici promění v další faktickou radiálu a v bariéru území. Rozšíření ulice Karlovarské by bylo ve zřejmém rozporu se strukturou dané lokality (328 / Bílá Hora), tj. strukturou zahradního města.

Rozšíření ulice Karlovarské nemá opodstatnění ani z hlediska dopravního, neboť v prostoru křižovatky ulice Bělohorské s ulicí Falcká není tak jako tak možno ulici rozšířit (a ani to Metropolitní plán nenavrhuje), tedy naopak v prostoru navrhovaného ukončení rozšíření ulice Karlovarské by se vytvořil „trychtýř“, tj. dopravně úzké a problematické místo, navíc se zvýšením negativním dopadem na životní prostředí a veřejné zdraví v důsledku stání a popojíždění vozidel před daným zúžením.

Rozšíření ulice Karlovarské, tj. její přiblížení k obytným domům podél navrhovaného koridoru, by vedlo též k narušení pohody bydlení v přilehlých obytných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky“. Prakticky všechny tyto parametry by byly v daném případě při realizaci rozšíření ulice Karlovarské zhoršeny, neboť by došlo k úbytku stávající vzrostlé zeleně (odstranění stávajícího uličního stromořadí) a naopak by došlo k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměru, tj. ke zvýšení hluku, znečištění ovzduší a prašnosti a pachů.

Realizace rozšíření ulice Karlovarské by též navýšila zatížení území z hlediska životního prostředí a ochrany veřejného zdraví, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Rozšíření ulice Karlovarské by atraktivnilo tuto komunikaci pro silniční dopravu a stalo by se faktickou radiálou mezi Pražským (vnějším) a Městským (vnitřním) okruhem; Karlovarská ulice by se stala čtyřproudou magistrálou, která by na sebe přitáhla další automobilovou dopravu. Uvedeným by došlo k dalšímu nárůstu hluku a znečišťujících látek v ovzduší, a to z hlediska hluku i znečišťujících látek v místě již nyní značně zatíženém. Jak vyplývá ze strategické hlukové mapy (dostupná například zde: [http://app.iprpraha.cz/apl/app/atlas-zp/?service\[\]=hlukova_mapa](http://app.iprpraha.cz/apl/app/atlas-zp/?service[]=hlukova_mapa)),

u domů v ulici Karlovarská se hladina hluku pohybuje kolem 65 - 70 dB, tj. jedná se o překročení limitů pro hluk.

Vzhledem k překročení hlukových limitů je v tomto území překročeno únosné zatížení území (§ 5 zákona č. 17/1992 Sb.), neboť je překročena přípustná míra zatěžování hlukem stanovená hlukovými limity, a to způsobem ohrožujícím zdraví a životní prostředí vlastníků dotčených

nemovitostí, včetně nás.

Je přitom skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hygienické limity dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocitem nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i se zvýšeným rizikem poškození zdraví, zejména zvýšeným rizikem kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení kapacity dané komunikace (a tím i množství automobilů v území), neboť navýšením dopravní zátěže by

došlo i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak k přijímání opatření k řešení tohoto stavu, zejména tedy k omezování automobilové dopravy (omezování atraktivity komunikací pro automobilovou dopravu), nikoli naopak k zatraktivňování (rozšiřování) pozemních komunikací.

Výše uvedené platí nejen ohledně hluku, ale obdobně i ohledně znečišťujících látek v ovzduší v důsledku automobilové dopravy.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Dle § 19 odst. 1 písm. c) a m) zákona č. 183/2006 Sb. je úkolem územního plánování též prověřování a posuzování potřeb změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví a životní prostředí, jakož i vytváření podmínek pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navržení kompenzačních opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro

provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky

zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Důvodně též namítáme, že navrhované rozšíření ulice Karlovarské neodpovídá jak uvedeným požadavkům § 19 stavebního zákona, tak ani požadavkům § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Dle § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. má tedy územní plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a pro příznivé životní prostředí, a to mj. na základě konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů, což však zde Metropolitní plán nečiní. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území. Ani toto není Metropolitním plánem respektováno.

Připomínáme, že charakter území je zde dán nejen obytnou zástavbou dané lokality, ale i významnými kulturními památkami nacházejícími se právě v místě navrhovaného rozšíření, ať již je to Hostinec na Bílé Hoře nebo poutní kostel Panny Marie Vítězné. Namísto žádoucí kultivace daného prostoru a omezení jeho dopravního zatížení má dojít k rozšíření dané komunikace (ulice Karlovarská), čímž se z dané ulice stane další

radiální komunikace zcela degradující dané obytné prostředí, a navíc ještě více zatěžující své okolí z hlediska hluku a znečištění ovzduší, než je tomu v současnosti.

Výše uvedeným požadavkům právních předpisů tedy navrhované rozšíření ulice Karlovarské neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě rozšíření ulice Karlovarské jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

Navrhované rozšíření ulice Karlovarské by zvýšilo dopravní zátěž daného území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, jakož když je i podstatně zatíženo znečištěním ovzduší, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto (protiprávního) stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též (jak již je uvedeno výše) o porušení principu proporcionality, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takového zatížení zvýšily.

Pokud územní plán směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takovýto zásah do vlastnických práv vlastníků dotčených nemovitostí nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěn jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry

zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (nijak nezohledňuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založen na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu realizace záměru zhoršujícího stav území z hlediska ochrany ovzduší a veřejného zdraví).

Zároveň je výše uvedeným zpochybněn i status veřejné prospěšnosti dané stavby (status veřejně prospěšné stavby), neboť jestliže by realizace daného záměru byla v rozporu s veřejnými zájmy chráněnými právními předpisy (s veřejným zájmem na ochranu veřejného zdraví - ochranu před hlukem - a na ochranu životního prostředí - ochranu ovzduší), nemůže být na její realizaci dán veřejný zájem a nemůže se jednat o veřejně prospěšnou stavbu, neboť (např. právě na ochranu životního prostředí či veřejného zdraví).

Vzhledem k výše v této námitce uvedenému žádám, aby rozšíření ulice Karlovarské bylo z Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vypuštěno, tj. aby koridor pozemní komunikace 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské (tj. i koridor pro veřejně prospěšnou stavbu 91Q-610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské) byl vypuštěn.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Koridor nebude z návrhu vypuštěn. Vymezení je řádně odůvodněno a dopady posouzeny. Karlovarská ulice je již dnes sběrnou komunikací, její dopravní význam je nezpochybnitelný. V tomto úseku jsou její parametry nedostatečné a dochází k zácpám, výhledově není podoba komunikace udržitelná, bezpečná a nejedná se o kvalitní veřejné prostranství. Úpravami dojde k požadované kultivaci veřejného prostoru a posílení veřejné dopravy.

Námítka

ID 3010338

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2794

Podatel | **TRKOLA STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09895HH

Lokalita | 033, 338

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Osoba je vlastníkem pozemku parc. č. 3937/5 a parc. č. 3937/9 v katastrálním území Smíchov. Podaná námítka se týká výše uvedených pozemků a pozemků sousedících, které se nacházejí v lokalitě “**338/Hřebenka Z (06) O (S)**“. Jedná se o lokalitu stabilizovanou s využitím obytným a strukturou zahradní město.

Předmětné pozemky a pozemky v nejbližším okolí v části jižně od ulice Mošnova jsou dotčeny výškovou regulací s rozmezím podlažnosti 6, tedy lze umístit max. 6 nadzemních podlaží.

Námítka:

Výšková regulace

Požaduji, aby výšková regulace v zástavbě podél ulice Mošnova byla sjednocena na max. 3 nadzemní podlaží, jak je patrné v severní části ulice dále i v části východní.

Odůvodnění

Podle stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se pozemky nachází ve stabilizovaném území v ploše s rozdílným způsobem využití OB. Protože se jedná o stabilizované území, je nutné respektovat stávající zástavbu a je možné pouze dotvoření či rehabilitace urbanistické struktury.

Podle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2020 se v řešeném území nachází objekty o max. 2 až 4 nadzemních podlažích - viz. obrázek 2.

Proto se domnívám, že pokud nedochází k navržené území s rozvojovými plochami, ale bude se i nadále jednat o stabilizované území, jak je uvedeno v návrhu Metropolitní plánu, pak by nemělo být

umožněno v této ploše realizovat až 6 nadzemních podlaží, ale podlažnost zprůměrovat a umožnit zástavbu, která přispěje k dotvoření urbanistické struktury o max. 3 nadzemních podlažích. Tento počet podlaží je navíc typický pro celou oblast severně od ulice Mošnova a návrh Metropolitního plánu v této oblasti uvažuje s max. 3 nadzemními podlažími. Zcela nelogicky pak najednou navazuje ve dvou čtvercích maximální výškou 6 nadzemních podlaží, aniž by tato výška vycházela ze stávající zástavby.

Na základě výše uvedených informací **požadují, aby byl Metropolitní plán v této části upraven tak, že v dané lokalitě umožní dotvoření stabilizovaného území zástavbou o maximálně 3 nadzemních podlažích, nikoliv o 6 nadzemních podlažích.**

Návrh Metropolitního plánu totiž umožňuje umístit záměry neodpovídající parametrům stávající zástavby a vybočuje tak z míry přiměřené stávajícím poměrům, aniž by území označil za rozvojové.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková hladina ve čtverci nad uvedenými pozemky ve stabilizovaném územím byla opakovaně prověřena s tím závěrem, že situace v lokalitě odpovídá návrhu MPP, tj. výškovému rozmezí 6 (rozsah možného počtu RNP 4 až 6). Výšková regulace je vymezena jako rozmezí podlažnosti dle čl. 98 MPP s tím, že horní hranice rozsahu není nároková, resp. MPP nezakládá automatický nárok na povolení záměru na horní hranici rozsahu. V případě stabilizovaného území je při realizaci změn nutné respektovat stávající charakter území (čl. 70 MPP). Cílem MPP ve stabilizovaném území je zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Snížení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavku na změnu výškové regulace proto nelze v daném rozsahu vyhovět, neboť takový postup by byl v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Námitka

ID 3010339

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2794

Podatel | **TRKOLA STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09894MZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010340

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2794

Podatel | **TRKOLA STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09894MZ

Lokalita | 033, 338

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Osoby jsou vlastníky pozemku parc. č. 3937/11, parc. č. 3937/15 a parc. č. 3937/17 v katastrálním území Smíchov.

Podaná námítka se týká výše uvedených pozemků a pozemků sousedících, které se nacházejí v lokalitě **“338/Hřebenka Z (06) O (S)”**. Jedná se o lokalitu stabilizovanou s využitím obytným a strukturou zahradní město.

Předmětné pozemky a pozemky v nejbližším okolí v části jižně od ulice Mošnova jsou dotčeny výškovou regulací s rozmezím podlažnosti 6, tedy lze umístit max. 6 nadzemních podlaží.

Námítka:

Výšková regulace

Požadujeme, aby výšková regulace v zástavbě podél ulice Mošnova byla sjednocena na max. 3 nadzemní podlaží, jak je patrné v severní části ulice dále i v části východní.

Odůvodnění

Podle stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se pozemky nachází ve stabilizovaném území v ploše s rozdílným způsobem využití OB. Protože se jedná o stabilizované území, je nutné respektovat stávající zástavbu a je možné pouze dotvoření či rehabilitace urbanistické struktury.

Podle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2020 se v řešeném území nachází objekty o max. 2 až 4 nadzemních podlažích - viz. obrázek 2.

Proto se domníváme, že pokud nedochází k navržení území s rozvojovými plochami, ale bude se i nadále jednat o stabilizované území, jak je uvedeno v návrhu Metropolitní plánu, pak by nemělo být umožněno v této ploše realizovat až 6 nadzemních podlaží, ale podlažnost zprůměrovat a umožnit zástavbu, která přispěje k dotvoření urbanistické struktury o max. 3 nadzemních podlažích. Tento počet podlaží je navíc typický pro celou oblast severně od ulice Mošnova a návrh Metropolitního plánu v této oblasti uvažuje s max. 3 nadzemními podlažími. Zcela nelogicky pak najednou navazuje ve dvou čtvercích maximální výškou 6 nadzemních podlaží, aniž by tato výška vycházela ze stávající zástavby.

Na základě výše uvedených informací **požadujeme, aby byl Metropolitní plán v této části upraven tak, že v dané lokalitě umožní dotvoření stabilizovaného území zástavbou o maximálně 3 nadzemních podlažích, nikoliv o 6 nadzemních podlažích.**

Návrh Metropolitního plánu totiž umožňuje umístit záměry neodpovídající parametrům stávající zástavby a vybočuje tak z míry přiměřené stávajícím poměrům, aniž by území označil za rozvojové.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková hladina ve čtverci nad uvedenými pozemky ve stabilizovaném územím byla opakovaně prověřena s tím závěrem, že situace v lokalitě odpovídá návrhu MPP, tj. výškovému rozmezí 6 (rozsah možného počtu RNP 4 až 6). Výšková regulace je vymezena jako rozmezí podlažnosti dle čl. 98 MPP s tím, že horní hranice rozsahu není nároková, resp. MPP nezakládá automatický nárok na povolení záměru na horní hranici rozsahu. V případě stabilizovaného území je při realizaci změn nutné respektovat stávající charakter území (čl. 70 MPP). Cílem MPP ve stabilizovaném území je zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Snížení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavku na změnu výškové regulace proto nelze v daném rozsahu vyhovět,

neboť takový postup by byl v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Námitka

ID 3010341

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2796

Podatel | **Mgr. Ondřej Vokál, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20QD8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010342

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2796

Podatel | **Mgr. Ondřej Vokál, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20QD8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Magistrát hl. m. Prahy – Odbor územního rozvoje, jakožto příslušný orgán územního plánování informoval stěžovatele veřejnou vyhláškou – oznámením dle ust. § 52 odst. 1 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**SZ**“) o zahájení řízení o územním plánu hl. m. Prahy (dále jako „**Metropolitní plán**“) a o konání dvou veřejných projednání návrhu Metropolitního plánu. Oznámením bylo rovněž informováno o projednání dokumentace vyhodnocení vlivů Metropolitního plánu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ).

2. Návrh Metropolitního plánu ve formě opatření obecné povahy, kterým se Metropolitní plán vydává, byl projednán v rámci dvou veřejných projednání konaných dne 30.5.2022 a 23.6.2022.

3. V souladu s ust. § 52 odst. 3 SZ mohou osoby dotčené návrhem Metropolitního plánu ve lhůtě 7 dnů ode dne druhého veřejného projednání, tedy do 30.6.2022, uplatnit k projednanému návrhu Metropolitního plánu stanoviska, připomínky či námítky.

4. Stěžovatel je vlastníkem nemovité věci, která je návrhem Metropolitního plánu dotčena. Stěžovatel je konkrétně vlastníkem **ideálního podílu o velikosti 1/2 na pozemku parc.č. 2181/5 (orná půda) o výměře 4971 m² , obec Praha, katastrální území Lipence, zapsaného na LV č. 1572 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha** (dále jako „Pozemek“). Pozemek jakožto území dotčené námitkou je vymezen též v grafické příloze č.1 tohoto podání

5. Stěžovatel jako vlastník pozemku dotčeného návrhem Metropolitního plánu tímto svým podáním uplatňuje v zákonem stanovené lhůtě v souladu s ust. § 52 odst. 2 SZ námitky proti návrhu

Metropolitního plánu, přičemž je podrobněji vymezuje a odůvodňuje níže v textu tohoto podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010343

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2796

Podatel | **Mgr. Ondřej Vokál, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20QD8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

1. Námítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží:

Návrh Metropolitního plánu, konkrétně čl. 21 odst. 3 jeho textové části, vymezuje jako jeden ze základních koncepčních nástrojů tzv. krajinné rozhraní jakožto soubor nezastavitelných lokalit na obvodu souvislého zastavitelného území města. Účelem krajinného rozhraní je oddělit otevřenou krajinu a zástavbu tak, aby bylo zabráněno „srůstání“ města a jednotlivých samostatných sídel v Přípraží.

Uvedenou koncepcí dochází k umělému oddělování hl. m. Prahy, jehož hranice jsou definovány zákonem na vlastní Prahu a tzv. Přípraží. Předmětný záměr stěžovatel považuje za diskriminační vůči vlastníků pozemků v krajinném rozhraní (v němž se mimo jiné nachází též Pozemek stěžovatele), jakož i vůči vlastníků pozemků v Přípraží. Návrhem Metropolitního plánu fakticky dochází k vytvoření třech kategorií vlastníků pražských pozemků v závislosti na tom, jak daleko se jejich nemovitosti nacházejí od pomyslného středu hl. m. Prahy. Uvedenou umělou kategorizaci vlastnictví pozemků je třeba vnímat zejména v kontextu budoucí využitelnosti pozemků v souladu s návrhem Metropolitního plánu.

Nejvíce jsou v tomto ohledu diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje sídelní infrastruktury tudíž prakticky nevyužitelnými. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v Praze tak, jak je definována návrhem Metropolitního plánu. Stěžovatel se z uvedených důvodů domnívá, že návrh Metropolitního plánu je s ohledem na deklarovanou „dostřednost“ územního plánování na území hl.m.Prahy diskriminační vůči němu, jakož i vůči ostatním vlastníků pozemků v krajinném rozhraní, pouze na základě toho, že

se jejich nemovitý majetek nachází v okrajových oblastech řešeného území, aniž by současně byla zohledněna blízkost nemovitostí k oblastem přiléhajícím k řešenému území a specifické potřeby provázaného rozvoje těchto sousedících území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010344

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2796

Podatel | **Mgr. Ondřej Vokál, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20QD8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**2. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací:**

Návrh Metropolitního plánu musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZÚR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení AZÚR. Návrh Metropolitního plánu proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada by činila Metropolitní plán v případě jeho schválení a přijetí nezákonným. Celý proces pořizování Metropolitního plánu působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu Metropolitního plánu byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina, Krajinné rozhraní a Přípraží.

Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh Metropolitního plánu není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a Metropolitního plánu. Takový postup se však jeví být v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení Metropolitního plánu, neboť pojmy a kategorie v území, použité v Metropolitním plánu budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve dochází k veřejnému projednání návrhu Metropolitního plánu, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu Metropolitního plánu nebudou platné, byť návrh Metropolitního plánu z těchto neplatných AZÚR 5 bezprostředně vychází. Návrh Metropolitního plánu musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což však v současné době není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010345

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2796

Podatel | **Mgr. Ondřej Vokál, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20QD8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

3. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP:

Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když Metropolitní plán současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3010346

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2796

Podatel | **Mgr. Ondřej Vokál, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20QD8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**4. Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků:**

Návrh Metropolitního plánu zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery disponující potřebným kapitálem k pořízení nových pozemků do jejich vlastnictví) oproti vlastníkům drobným. Z návrhu Metropolitního plánu lze vyzorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území, zejména v okrajových oblastech hl. m. Prahy, zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Oproti tomu drobní vlastníci pocítí citelný zásah do svých majetkových práv, aniž by tento zásah v podobě snížení hodnoty jejich pozemků zejména tím, že nově jsou pozemky vymezeny v rámci nezastavitelných území, byl jakkoli kompenzován. Tento přístup ke zpracování návrhu Metropolitního plánu stěžovatel považuje za nepřípustnou diskriminaci na základě majetkových poměrů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny

příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010348

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2796

Podatel | **Mgr. Ondřej Vokál, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20QD8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

5. Námítka nepřiměřeného zásahu do práv stěžovatele v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění spojená s námitkou porušení legitimního očekávání stěžovatele.

Návrh Metropolitního plánu bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. **status jakožto územní rezervy mu má být odejmut.** Lokalita 912 / Lipence – Zbraslav má být definována jako lokalita nezastavitelná, se způsobem využití „nezastavitelná produkční“. Cílem takového vymezení má být zachování a posílení struktury lesozemědělské krajiny, tedy v podrobnějším strukturálním členění s pestrou škálou ploch různého využití, při převažujícím zemědělském určení. Deklarovaná pestrost však evidentně nepočítá s plochami určenými k výstavbě sídelní infrastruktury, což nemusí být v rozporu s vytyčenými cíli územního plánování.

Dle současného územního plánu má Pozemek stěžovatele tři způsoby využití dle jeho jednotlivých částí, a to OP/OB-A (orná půda / čistě obytná s koeficientem A), OP/ZMK (orná půda/zeleň městská a krajinná) a NL (louky a pastviny). Dle návrhu Metropolitního plánu má mít Pozemek stěžovatele způsob využití nezastavitelná produkční lokalita.

Odejmutí statusu územní rezervy Pozemku stěžovatele, jakož i změnu způsobu jeho možného využití na nezastavitelnou produkční lokalitu vnímá stěžovatel jako porušení základního principu legitimního očekávání. Legitimní očekávání stěžovatele jako vlastníka Pozemku v územní rezervě bylo dáno nejen v podobě očekávání

(přínejmenším) zachování faktické a tržní (odhadní) hodnoty jím vlastněného Pozemku, ale i očekáváním co do faktického přístupu správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovaly jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Zrušením územních rezerv návrhem Metropolitního plánu v oblasti, kde se nachází Pozemek stěžovatele, došlo k dle názoru stěžovatele k nepřiměřenému zásahu do jeho práva vlastnit majetek garantovaného mimo jiné na ústavní úrovni čl. 11 Listiny základních práv a svobod, kdy tento zásah spočívá v nedůvodném vyloučení určitých forem dispozičního oprávnění stěžovatele s Pozemkem, zejména co se týká vyloučení budoucí možnosti změnit způsob využití Pozemku na pozemek stavební, což je spojeno se snížením ekonomické hodnoty pozemku v rozporu s legitimním očekáváním stěžovatele. V důsledku výše uvedeného stěžovatel navrhuje, aby Magistrát hlavního města Prahy – Odbor územního rozvoje přijal kroky a opatření směřující k tomu, aby území, v němž se Pozemek stěžovatele nachází, nebylo novým Metropolitním plánem vymezeno jako území nezastavitelné, a aby mu byl ponechán status územní rezervy.

Územní rezervou se ve smyslu ust. § 23b odst. 1 ZS rozumí plocha, která je vymezena v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Územní rezerva tedy může zahrnovat potenciální budoucí stavební pozemky, které mohou být v návaznosti na předchozí posouzení a prověření, za splnění dalších podmínek, využity pro účely výstavby staveb či sídelní infrastruktury. Tento status současně umožňuje zachování ekonomické hodnoty příslušných pozemků, neboť vlastníku je zachována potenciální možnost změny způsobu využití pozemku na pozemek stavební.

Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. **Pozemek stěžovatele, který je dle aktuálně účinného Metropolitního plánu územní rezervou, má být v souladu s návrhem nového Metropolitního plánu umístěn v nezastavitelném území a jeho**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační

přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010349

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2798

Podatel | **Landia - Blaženka s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PZHC

Lokalita | 339

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Z pozice vlastníka parc. č. 2496/1, k. ú. Smíchov uplatňujeme tuto námitku:

Požadujeme upravit výškovou hladinu na podlažnost 6 RNP, protože v dané ploše na parc. č. 2496/1, k. ú. Smíchov, bylo dne 20. 1. 2022 vydáno podle č. j. MCO5 269546/2021 společné povolení stavby „Bytový dům Blaženka“ o podlažnosti 6 NP.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude upraven čtverec výškové regulace z hodnoty 4 RNP na 6 RNP(4 - 6 RNP) dle vydaného společného rozhodnutí.

Požadavky na respektování územních rozhodnutí byly v konkrétních územích pečlivě posouzeny a v odůvodněných případech budou do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zapracovány. Dále podrobněji viz příloha P.183 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010354

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2800

Podatel | **KUTZENDÖRFER TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P9J4

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Metropolitní plán_kat. úz. Klánovice_Přímské náměstí_námítka
vlastníka pozemku parc.č. 893/1

Nesouhlasím s navrženou změnou stávajícího územního plánu, požaduji vypuštění navrhovaného zřízení nového místního parku 123/379/2347 (Park na Přímském náměstí) a ponechání stávajícího regulativu územního plánu SV-B (Smíšené všeobecné). Pozemek parc.č. 893/1 jsem zakoupil v roce 2020 se záměrem využít jej pro realizaci stavby pro bydlení, která je v souladu s funkčním využitím stávajícího platného územního plánu. Navrhovanou změnou by došlo k podstatnému znehodnocení této investice.

Odůvodnění

Navržená úprava, uvedená v Metropolitním plánu, nezohledňuje to, že téměř 80% celkové plochy určené danému parkovému využití se nachází v soukromém vlastnictví fyzických osob, které s navrhovaným funkčním využitím pro místní park rovněž nesouhlasí. V koordinaci s MČ Praha – Klánovice je předmětná lokalita již tvarově zaměřena na stavební parcely s budoucím využitím pro výstavbu v souladu s funkčním využitím SV (Smíšené všeobecné) dle stávajícího platného územního plánu. O vypuštění plochy 123/379/2347 z návrhu změn v Metropolitním plánu a zachování stávajícího regulativu SV-B v části Přímského náměstí jižně od Šlechtitelské ulice žádá i MČ Praha – Klánovice, což je pověřený správce zbývajících 20% plochy určené k navrhovanému parkovému využití. Využití lokality Přímského náměstí západně od Šlechtitelské jako SV-B je v souladu veřejných i soukromých zájmů, což potvrzuje koordinovaný postup MČ Praha – Klánovice a fyzických osob vlastnících pozemky, kteří na rozvoji tohoto území úzce spolupracují.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě připomínky MČ Praha-Klánovice (ID 2994354) , která je ve shodě s námitkou, bude zrušena plocha parku 123/379/2347 a vymezen stavební blok s plochou zahrady, výšková regulace 2 RNP.

Pozn.: Parková plocha bude vymezena severněji (severně od ul. Šlechtitelské) na základě připomínky MČ (ID 2994354).

Námítka

ID 3016322

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2801

Podatel | **JUDr. Ondřej Tošner, Ph.D., advokát**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0OBIQ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Tato námítka se týká obecně vztahu zastavěného a nezastavěného území a zastavitelných ploch a nezastavitelných pozemků v návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu).

K věci je nejprve třeba shrnout, jak jsou uvedené pojmy vymezeny ve stavebním zákoně. (1) Stavební zákon vymezuje pojem zastavěné území, což je území vymezené územním plánem nebo postupem dle stavebního zákona. (2) Dále je vymezen pojem zastavitelná plocha, kterou je plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje (§ 2 odst. 1 písm. j). Stavební zákon dále zavádí pojem nezastavěné území (§ 2 odst. 1 písm. f). Stavební zákon definuje též nezastavitelné pozemky, avšak tyto pozemky definuje pouze pro obce, které nemají územní plán (3) (což není případ hl. m. Prahy).

Vztah uvedených pojmů je potom zcela jasně vymezen v § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, podle něhož jsou nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. Tj. nezastavěným územím je zbývající území obce, které není ani zastavěným územím ani na něm není vymezena zastavitelná plocha.

Z výše uvedeného vyplývá, že území obce (která má územní plán) se dělí na:

- zastavěné území + zastavitelné plochy,
- nezastavěné území (to je vše, co není ani zastavěným územím ani zastavitelnou plochou).

Toto členění území dle stavebního zákona návrh Metropolitního plánu nerespektuje, když nevymezuje území hl. m. Prahy na území nezastavěné na straně jedné a území tvořené zastavěným územím a zastavitelnými plochami na straně druhé; naopak zastavitelné

plochy (lokality) se překrývají s plochami zastavěnými, a to i v místech, kde území není určeno k zástavbě (nestavební bloky či nestavební lokality v zastavitelném území). Rozporně s tím, co stanoví stavební zákon, členění Metropolitní plán území města jednak na území zastavěné (a území nezastavěné), jednak na území zastavitelné a území nezastavitelné. (4)

Zastavěné území je dle návrhu Metropolitního plánu tvořeno zejména zastavitelnými plochami (lokalitami), ačkoli pojem zastavitelnosti by měl být vyhrazen pouze pro nově k zastavění vymezené plochy (nikoli pro již zastavěné území). Návrh Metropolitního plánu tedy tímto též vymezuje pojem nezastavitelné území zcela diametrálně jiným způsobem, než jakým jej chápe stavební zákon, který nezastavitelné pozemky chápe jako nezastavitelné pozemky (pozemky lesní a pozemky parků a veřejné zeleně), které se budou nacházet zpravidla v intravilánu, zatímco návrh Metropolitního plánu užívá pojem nezastavitelnosti pro otevřenou krajinu (viz čl. 5 odst. 1 písm. c).

Byť – jak je již uvedeno výše – je ve stavebním zákonu pojem nezastavitelnosti vymezen pro pozemky v obci, která nemá územní plán, a tedy v obci, kde územní plán je, je možno jej vymezit jiným způsobem, je nežádoucí, aby mezi danými pojmy byl takto podstatný rozdíl, navíc pokud je jako nezastavitelné označováno území, které by mělo být dle stavebního zákona územím nezastavěným. Uvedené má též ten důsledek, že pojem nezastavitelnosti potom „chybí“ pro vymezení nezastavitelných ploch veřejné zeleně a parků a dalších obdobných ploch, které jsou v návrhu Metropolitního plánu uvedeny jako součásti zastavitelných lokalit.

Způsob, jakým je uvedené řešeno v návrhu Metropolitního plánu, není přitom vynucen ani tím, že do zastavěného území jsou zahrnuty i pozemky (5), které dle skutečného stavu území zastavěné nejsou. Ani to totiž nebrání tyto pozemky označit jako nezastavitelné, resp. zvolit řešení dle článku 8 – Formální rozvoj. Jinými slovy v rámci zastavěného + zastavitelného území mohly být vymezeny plochy (pozemky) nezastavitelné – nestavební, aniž by zároveň bylo nutno tyto plochy zařazovat do území zastavitelného.

Výše uvedené je navíc potvrzeno tím, že samotné Pražské stavební předpisy (6) vybízí k vymezení nezastavitelných ploch v zastavěném území. (7) což však návrh Metropolitního plánu nečiní. Lze tedy též konstatovat, že návrh Metropolitního plánu nerespektuje ani Pražské stavební předpisy, neboť nezaručuje dostatečnou ochranu parků a jiné veřejné zeleně v zastavitelných lokalitách tím, že je nevymezuje jako nezastavitelné plochy v zastavěném území tak, jak předepisují Pražské stavební předpisy.

Návrh Metropolitního plánu by tedy měl - v souladu s vymezením těchto pojmů ve stavebním zákoně (i v PSP) - vymezovat území zastavěné a na něj navazující plochy (nově) zastavitelné (zbývající část by měla být potom území nezastavěné), přičemž v rámci zastavěného území by měly být vymezeny plochy zeleně jako nezastavitelné - to však návrh nečiní. Návrh Metropolitního plánu pozemky, které by na území obce, která nemá územní plán, byly dle stavebního zákona pozemky nezastavitelnými, zahrnuje jako součásti zastavitelných lokalit, pouze je vymezuje jako nestavební bloky či jako „lokality zastavitelné nestavební“, (8) což je zcela zmatečné. Jako zastavitelná lokalita jsou tak v návrhu Metropolitního plánu vymezeny např. park Stromovka nebo Petřín (9) ad. obdobné lokality.

Uvedeným ovšem dochází k tomu, že případné rozšiřování možnosti zástavby na úkor nestavebních částí území (tj. zmenšování nestavebních bloků a lokalit) nemusí být podmíněno prokázáním potřeby vymezení této nově zastavitelné plochy dle § 55 odst. 4 stavebního zákona, (10) neboť se formálně o plochy zastavitelné již jedná (byť jsou v návrhu Metropolitního plánu označeny například jako plochy nestavební). Jestliže totiž zákon stanoví, že nové zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, potom je zřejmé, že se v případě plochy označené v Metropolitním plánu jako „zastavitelné“ jedná o „zastavitelnou“ plochu, a tedy případné rozšiřování zástavby do takovéto plochy nemusí být považováno za vymezení nové zastavitelné plochy (a tedy by tak bylo možno učinit bez nutnosti průkazu toho, co požaduje § 55 odst. 4 stavebního zákona).

Uvedenému nelze zabránit tím, že bude v definici nestavebního bloku uvedena poznámka (poznámka č. 12), že „nejde o zastavitelnou plochu ve smyslu § 2 j) SZ“, neboť jednak poznámka pod čarou nemá normativní charakter, jednak je zcela nežádoucí, aby pojmy definované ve stavebním zákoně (tj. v zákoně, který je závazný pro tvorbu a pořizování územních plánů!) byly v Metropolitním plánu užívány v jiném významu, který navíc ani neodpovídá významu daného slova (zastavitelné = určené k zástavbě). Jestliže jsou některé pojmy závazně definovány pro oblast územního plánování v zákoně (stavebním zákoně), nelze jim v podřízených územně plánovacích nástrojích (v územním plánu) dávat jiných význam.

Jelikož tedy v případě rozšíření možnosti zástavby na nestavební části zastavitelných lokalit (bloků) nebude formálně docházet k vymezení nových zastavitelných ploch (neboť se již jedná o místo označené v Metropolitním plánu jako zastavitelné), není zaručeno, že tyto nestavební části zastavitelných lokalit budou podléhat ochraně uvedeného ustanovení stavebního zákona.

Z výše uvedeného vyplývá:

návrh Metropolitního plánu nerespektuje ustanovení stavebního zákona, neboť nerespektuje jím stanovené členění území na území nezastavěné na straně jedné a území tvořené zastavěným územím a zastavitelnými plochami na straně druhé,

tím, že návrh Metropolitního plánu zahrnuje plochy, které by měly být nezastavitelné (parky apod.), do zastavitelných lokalit, není zajištěno, že budou podléhat ochraně dle § 55 odst. 4 stavebního zákona (§ 108 odst. 4 nového stavebního zákona);

žádám o nápravu výše uvedeného; do doby odstranění výše uvedeného nelze Metropolitní plán schválit a vydat.

(1) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

(2) Dle § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona je zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“). Dle § 58 stavebního zákona se na území obce vymezuje jedno případně více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích; do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to a) zastavěné stavební pozemky, b) stavební proluky, c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, d) ostatní veřejná prostranství, e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

(3) § 2 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, podle něhož je nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to 1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání, 2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.

(4) Čl. 6 odst. 2: „Metropolitní plán vymezuje ve správním území Prahy zastavěné území...“, čl. 7 odst. 2: „Hranice zastavitelného

území rozděluje správní území Prahy na zastavitelné území a nezastavitelné území.“

(5) Dle § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, podle něhož tvoří intravilán mj. zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966.

(6) Nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy). K pojmům stanoveným v Pražských stavebních předpisech (PSP) je třeba připomenout, že stavební zákon je nadřazeným právním předpisem, tj. v případě konfliktu PSP a stavebního zákona (nebo jiných obecně závazných právních předpisů) má přednost stavební zákon (nebo jiný obecně závazný právní předpis). PSP jsou právním předpisem územně samosprávného celku (hl. m. Prahy), přičemž tyto předpisy jsou podřízeny zákonům a jiným obecně závazným právním předpisům publikovaným ve Sbírce zákonů (vyhláškám či nařízením vlády) a musí s nimi být v souladu (jak vyplývá mj. z § 31 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, kde je stanoveno, že při vydávání nařízení se orgány hlavního města Prahy řídí zákony a jinými právními předpisy). Tj. pokud jsou pojmy vymezeny jinak ve stavebním zákoně a jinak v PSP, přednost má v tomto stavební zákon a nelze se opírat o PSP, resp. pojmy a ustanovení PSP je nutno vykládat ve shodě s tím, co stanoví stavební zákon.

(7) § 3 odst. 3 PSP stanoví, že území se dále člení na plochy, přičemž: a) zastavitelné území tvoří plochy zastavitelné v zastavěném území a plochy zastavitelné v dosud nezastavěném území, b) nezastavitelné území, tvoří plochy nezastavitelné v nezastavěném území a plochy nezastavitelné v zastavěném území.

(8) Dle čl. 39 odst. 2 jsou specifickým typem zastavitelných lokalit lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny.

(9) Lokality č. 826 a 831 ad.

(10) Podle tohoto ustanovení lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Je třeba připomenout, že obdobné ustanovení obsahuje i nový stavební zákon – zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (§ 108 odst. 4: „Jedná-li se o změnu územního plánu, lze další zastavitelné plochy touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Ustanovení § 194 písm. e) stavebního zákona opravňuje HMP stanovit prostřednictvím PSP vlastní obecné požadavky na využívání území, pod což spadají i definice a způsoby členění území, které se mohou odchýlit od obecné úpravy obsažené ve stavebním zákoně. PSP v § 3 zakotvují dvojí členění území, a to na zastavěné a nezastavěné a zároveň na zastavitelné a nezastavitelné, což představuje závazný rámec pro MPP. Definice a způsob členění území obsažené v MPP jsou v souladu s PSP, a tedy i se stavebním zákonem. Dále podrobněji viz příloha P.185 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010352

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2802

Podatel | **VINDUŠKOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OP9R

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňuje 5 fyzických osob - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010353

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2802

Podatel | **VINDUŠKOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097OP9R

Lokalita | 035

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**1. Vymezení území dotčeného námitkou**

Dotčené pozemky se nachází v bloku mezi ulicemi U Nikolajky a Na Březince, na parcelách č. 2187, 2161, 2162, 2160, pozemky jsou dle platného územního plánu i Metropolitního plánu v ploše zastavitelné, stabilizované a dle územního plánu v ploše všeobecně smíšené. Pozemky se nachází v památkové zóně "Smíchov".

2. Námítka

Podatel namítá snížení výškové regulace vymezeného území, konkrétně snížení nepřekročitelného regulovaného počtu podlaží z 6 na 4

Odůvodnění

a) Upravený návrh metropolitního plánu (MP), zveřejněný 26.4.2022, ve 100x100m čtvercích výškové regulace definuje nepřekročitelný regulovaný počet podlaží v počtu 4. Tyto čtverce byly oproti předchozímu zveřejněnému návrhu upraveny a to směrem, který nečekaně míří k menšímu počtu regulovaných podlaží, než je běžně přítomno v současné zástavbě.

b) V textové části MP je uvedeno, že číslo čtverce výškové regulace nedefinuje nutné minimum podlaží, ale právě naopak pouze možné a nepřekročitelné maximum podlaží, nadto ve stabilizovaných plochách vždy záleží na okolní zástavbě a v památkových rezervacích a památkových zónách na požadavcích památkové péče. V předchozí zveřejněné podobě MP nad většinou území ležely čtverce s regulovaným počtem podlaží 6, které byly, v duchu textové části MP, v souladu se stávající zástavbou a zároveň umožňovala dle současných běžných prostorových řešení i výstavbu budoucí.

c) Konfrontujeme-li podlažnost uvedenou v aktualizovaném MP s částí Výškové uspořádání zástavby v kapitole 200 Město ÚAP, tak dojdeme k situacím, kdy výška okolních říms zcela neodpovídá navrženému počtu regulovaných podlaží, respektive kdy by teoretické doplnění proluk svou konstrukční výškou pater dosahovalo 5m a to i s ohledem na další požadavky běžně kladené na novou výstavbu (respektování okolní zástavby, návaznost korunních říms, bezbariérové řešení, atp.). Výšková regulace aktualizovaného návrhu MP by takto v dotčeném místě některou současnou zástavbu z první poloviny 20. století neumožnila a novou doplňovanou velmi znesnadňuje.

Na základě výše uvedeného Podatel žádá, aby v novém Metropolitním plánu byl zachován regulativ nepřekročitelného počtu podlaží 6, tak jak bylo uvedeno v jeho návrhu z roku 2018

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Požadavku nebude vyhověno, výšková regulace území dotčeného požadavkem byla upravena na základě dohody s dotčeným orgánem - Ministerstvem kultury.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase

docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010359

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2803

Podatel | **JEŘÁBEK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979ESO

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požadují, aby výše uvedené pozemky s parc. číslly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námítka

ID 3010355

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2804

Podatel | **Novák Jan**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP096VERC

Lokalita | 339

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jsem vlastníkem domu č.p. 2167 v ulici U Smíchovského hřbitova v Praze 5 Smíchov a jsem vlastníkem stavební parcely 1681 a pozemkové parcely 1682 vše v katastru Smíchov.

Ze svého statusu vznáším námitku vůči Metropolitnímu plánu kde jsou sousední parcely uvedeny jako stavební, jedná se o parcely 1787/1, 1786/7 a 1786/7.

Jako majitel pozemků a stavby nesouhlasím aby se na pozemcích sousedících s pozemky v mém vlastnictví stavělo.

Dalším argumentem proti zastavění je ochrana sídelní zeleně. Na tuto sídelní zeleň jsou navázáni ohrožení živočichové, na parcele se vyskytuje roháč obecný vedený na seznamu ohrožených druhů a evropsky vzácný druh, jiříčka obecná také vedená v červeném seznamu a ježek západní rovněž na červeném seznamu.

V areálu se také nachází historická industriální stavba starého vodojemu který má své kořeny již v roce 1886 dle návrhu Romualda Boška významného vynálezce v vodárenství a divadelní techniky ze slavného rodu Bošků. Čerpací zařízení do vodárenského komplexu dodávaly Ringoferovy závody. Jedná se tedy o unikátní Zachovalou stavbu dokumentující industriální vzestup českého národa na konci 19 a začátku 20 století.

Stávající platný územní plán vede parcelu jako TW /vodní hospodářství/ avšak v návrhu budoucího Metropolitního plánu tento status není a je veden jako zastavitelné území.

V územních analytických podkladech ve výkresu Limit využití území je tato plocha limitem L60 - plochy vodárenských zařízení zobrazuje se tak ve výkresu ZO 3 avšak v hlavním výkresu se takto nezobrazuje.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ, ve výkresu infrastruktury Z03 je vymezena bodová značka stávající technické infrastruktury - vodárenské zařízení stav. Ve výkresu struktury Z02 nejsou zobrazovány stavové prvky technické infrastruktury.

Námítka

ID 3010356

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2805

Podatel | **Spolumajitelé Lipany s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1XMXS

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

1. Na území hlavního města Prahy („**HMP**“) v současné době platí územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn („**Územní plán**“). Zastupitelstvo HMP usnesením ze dne 7. 6. 2012, č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („**Metropolitní plán**“). Pořizovatelem Metropolitního plánu je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje („**pořizovatel**“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

2. Dne 26. 4. 2022 byla vyvěšena veřejná vyhláška, na základě které bylo v souladu s § 52 odst. 1 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“) oznámeno konání dvou veřejných projednání návrhu Metropolitního plánu a byla zveřejněna příslušná dokumentace. K návrhu Metropolitního plánu lze uplatňovat do dne 30. 6. 2022 stanoviska, připomínky a námítky.

3. Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 2265/8 v k.ú. Lipence a spoluvlastníkem id. 1/3 pozemků 2259/8, 2257/1 a 2249/1 v k.ú. Lipence. *Přílohy:*

- *výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 2265/8 v k. ú. Lipence*

- *výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 2259/8 v k. ú. Lipence*

- *výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 2257/1 v k. ú. Lipence*

- *výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 2249/1 v k. ú. Lipence*

2. Podatel tyto pozemky nabyt za účelem budoucího využití územní rezervy dle Územního plánu, tj. za účelem budoucího využití lokality pro realizaci plnohodnotné městské struktury obsahující dnes nedostatková školská zařízení – školní kampus, městské centrum a na něj navazující bydlení v přirozených podmínkách, které dotvoří charakter kampusu a kapacita umožní realizaci všech funkcí nezbytných pro fungování města - městské části této velikosti.

3. Pozemky se nachází v území řešeném Metropolitním plánem a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemků dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu. V návrhu Metropolitního plánu je totiž oproti stávajícímu Územnímu plánu zrušena územní rezerva, která na části Pozemků počítala s možným budoucím využitím pro funkci OB - čistě obytnou s koeficientem míry využití území B, na části Pozemků pro funkci SV - všeobecně smíšenou s koeficientem míry využití území C a na části Pozemků pro funkci VV – veřejné vybavení.

4. Návrh Metropolitního plánu v rozporu s cíli a úkoly územního plánování a Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy nedůvodně zařazuje pozemky parc. č. 2265/8, 2259/8, část pozemku parc. č. 2257/1 i 2265/6, vše v k.ú. Lipence („**Pozemky**“), do nezastavitelné lokality 912 / Lipence – Zbraslav s typem struktury (15) lesozemědělská krajina se způsobem využití P - nezastavitelná produkční („**Lokalita 912 / Lipence – Zbraslav**“), čímž nezákonně zasahuje i do vlastnických práv podatele a jeho legitimní očekávání na možnost využití Pozemků.

5. Jelikož vymezení funkčního využití Pozemků v návrhu Metropolitního plánu, které je v rozporu s § 18 a § 19 stavebního zákona i nadřazenou územně plánovací dokumentací je nezákonné a tímto dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele a budoucího využití Pozemků, podává podatel proti návrhu Metropolitního plánu tyto

n á m í t k y,

resp. ve vztahu k pozemku parc. č. 2265/6 v k.ú. Lipence připomínku, které blíže odůvodňuje níže („**námítky**“).

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavek je včetně příslušného vypořádání uveden v následující námitce.

Námítka

ID 3010358

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2805

Podatel | **Spolumajitelé Lipany s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1XMXS

Lokalita | 406, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

S ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel žádá, aby byly Pozemky vymezeny jako zastavitelné plochy v takovém rozsahu, jak jej vymezuje územní rezerva stávajícího Územního plánu, tj. aby na Pozemcích bylo možné umístit školská zařízení, bytové a rodinné domy, potřebná zařízení občanské vybavenosti a dopravní infrastrukturu. Za účelem realizace Záměru podatel dále žádá, aby na na pozemku parc. č. 2259/9 v k.ú. Lipence byla stanovena podlažnost 2 RNP, na pozemcích parc. č. 2257/1 a 2265/6 v k.ú. Lipence podlažnost 3 RNP, na pozemku parc. č. 2259/8 v k.ú. Lipence podlažnost 4 RNP a na pozemku parc. č. 2265/5 v k.ú. Lipence podlažnost 6 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu Metropolitního plánu, respektive aby návrh Metropolitního plánu umožňoval umístění, povolení a provedení Záměru v podobě dle architektonické studie.

Odůvodnění

POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU A RELEVANTNÍCH NAVRHOVANÝCH ZMĚN

1. Podatel nabyt Pozemky na začátku roku 2022 se záměrem vystavět nové centrum města s kvalitní občanskou vybaveností včetně školního kampusu, nové dopravní infrastruktury a bytových kapacit („**Záměr**“).

2. Vzhledem k tomu, že se v současnosti Lipence potýkají s velmi špatnou dopravní situací uvnitř rostoucí obce, nedostatečnými školními kapacitami, a především postrádají kvalitní centrum městské části, které by mohlo poskytnout shromažďovací plochy a dostatečnou občanskou vybavenost, nechal si podatel vypracovat architektonickou studii na Záměr, který do budoucna může vyřešit všechny tyto nedostatky a učinit z řešeného území urbanisticky cennou lokalitu se všemi prvky moderní městské čtvrti.

3. Stávající nedostatky městské části a celkový plán Záměru jsou blíže popsány v textové části architektonické studie Praha – Lipence.

Příloha:

- Textová část Praha - Lipence

4. Záměr má potenciál vytvořit v dané lokalitě městské části Praha - Lipence nové plnohodnotné centrum města včetně školního kampusu a diferenciované a hierarchizované struktury dopravy. Nově by tak vzniklo centrální náměstí, podél kterého by byla dostatečně zajištěna občanská vybavenost, a to prostřednictvím polikliniky, domova pro seniory, supermarketu, služeb, restaurací, kaváren, pošty, hotelu a nového městského úřadu s městským sálem. Na konci náměstí je zamýšlen školní kampus, který by doplnil nedostatečné školní kapacity v mateřských, základních, středních i vysokých školách. Na tento školní kampus by navazovaly ubytovací kapacity pro studenty a dostatečná sportovní a kulturní vybavenost. Umožněním realizace Záměru by nepochybně došlo k celkovému zvýšení kvality života v celé městské části Praha-Lipence.

Obrázek č. 1: grafické znázornění Záměru podatele

5. Mimo vytvoření nového městského centra, je součástí Záměru také vybudovat dostatečnou dopravní infrastrukturu, která bude reagovat na stávající špatnou dopravní situaci.

Příloha:

- Grafické zobrazení dopravního napojení

6. Aby Záměrem bylo dosaženo kýženého cíle funkční lokality městské části Lipence, je nutné, aby v návrhu Metropolitního plánu byl do zastavitelného území zahrnut i pozemek parc. č. 2265/6 v k.ú. Lipence, který je ve vlastnictví .

7. Záměrem by měla být dotčena lokalita vyznačená níže v platném Územním plánu, který již na části pozemků (pozemku parc. č. 2249/1 a 2257/1) počítá s plochou čistě obytnou sloužící pro bydlení a plochou SP – lokalita pro spor, a na Pozemcích vytyčuje územní rezervu pro funkční využití OB, SV a VV, která by umístění Záměru umožňovala.

Obrázek č. 2: grafické znázornění pozemků na kterých má být realizován Záměr v platném Územním plánu (pozemky vyznačeny červeně)

8. Z vymezení funkčního využití Pozemků v Územním plánu je patrné, že Pozemky byly v souhrnu vyhodnoceny jako budoucí ideální lokalita pro zastavění a dotvoření městské části Lipence. Tomuto cíli podatelův Záměr vyhovuje a jeho realizací dojde k naplnění cílů a úkolů územního plánování, veškeré cíle, které Územní plán pro danou lokalitu vymezuje.

9. Podatel je přesvědčen, že by Metropolitní plán měl jeho Záměr zohlednit, neboť jen tím dojde k naplnění cílů a úkolů územního plánování, stejně jako k naplnění jeho legitimního očekávání na možnost využití svého vlastnického práva k Pozemkům.

Obrázek č. 3: grafické znázornění pozemků na kterých má být realizován Záměr v Metropolitním plánu (pozemky vyznačeny červeně)

III.

NÁVRH METROPOLITNÍHO PLÁNU JE V ROZPORU S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

10. Cílem územního plánování je dle § 18 odst. 1 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

11. Dle § 19 odst. 1 stavebního zákona je pak úkolem územního plánování zjišťovat a posuzovat stav území a prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy a rizika.

12. Návrh Metropolitního plánu nijak neodůvodňuje, jak dospěl k závěru, že v Lokalitě 912 / Lipence – Zbraslav není rozvoj území dle územní rezervy v Územním plánu potřeba, resp. nevyplývá z něj, zda vůbec prověřil a posoudil potřebu změn v území dle územní rezervy. Z odůvodnění Metropolitního plánu, které uvádí, že „*Plochy mají charakter otevřené krajiny a převážně nebyly určeny Územním plánem ... k zastavění. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat*“ se spíše jeví, že pořizovatel ani zpracovatel Metropolitního plánu se stanovenou územní rezervou nezabývali a možnost a vhodnost jejího uplatnění neprovéřovali.

13. Podatel je přesvědčen, že vymezení Pozemků v návrhu Metropolitního plánu je ve zjevném rozporu s cíli a úkoly územního plánování, když nepřezkoumatelným a neodůvodněným způsobem zahrnuje Pozemky podatele (a s nimi sousedící pozemek parc. č.

2265/6 v k.ú. Lipence) do nezastavitelné produkční lokality, ač dané území je s ohledem na nedostatečnou urbanistickou koncepci Lipenců vhodnou lokalitou pro dotvoření Lipenců jako kompaktní městské buňky s jádrem, které bude odpovídat současnému pojetí sídla a jeho užívání. Z návrhu Metropolitního plánu není rovněž jasné, v čem má veřejný zájem na zahrnutí Pozemků do nezastavitelné produkční lokality převažovat nad zájmem podatele na realizaci jeho Záměru.

14. S ohledem na obecný požadavek, aby výsledné funkční a prostorové uspořádání dané územním plánem dosáhlo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využití území, má podatel za to, že schválení návrhu Metropolitního plánu ve stávajícím znění lze považovat za exces v územním plánování.

15. Návrh Metropolitního plánu na Pozemcích vůbec nezohledňuje soukromé zájmy, nepoměřuje jejich zasažení a v podstatě bez dalšího přistupuje ke znehodnocení Pozemků a nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva podatele bez náhrady, aniž by zohlednil potřeby městské části Lipence na vybudování chybějících školních zařízení, dopravní infrastruktury, dostatečných bytových kapacit pro její obyvatele a ostatní kvalitní občanské vybavenosti.

16. Návrh Metropolitního plánu je ve vztahu k Pozemkům v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy („**Zásady**“).

17. Zásady předvídají trvalý nárůst stálých obyvatel hlavního města Prahy a s tím i související potřebu dalších vhodných bytových prostor jak v lokalitách, které jsou Zásadami označeny jako „*kompaktní město rozšířené*“, tak v lokalitách označených jako „*rozvoj osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy*“.

18. Území Lipence je přitom výslovně zařazeno Zásadami do území „*rozvoj osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy*“, na základě čehož lze předpokládat, že by na území městské části Praha Lipence měl být vytvářen dostatek ploch, na kterých budou moci být za účelem rozvoje osídlení v budoucnu umísťovány především stavby pro bydlení.

19. Návrh Metropolitního plánu je ve vztahu k Pozemkům v rozporu se Zásadami, jelikož by se v důsledku jeho přijetí nejen snížil počet bytových možností v dané lokalitě, ale bylo by také zabráněno rozvoji městské části, která by vedla k logičtějšimu uspořádání města, lepšímu dopravnímu napojení, a především kvalitnější občanské vybavenosti. Při stávající poptávce po nových bytech a rodinných domech na území hlavního města Prahy a při nutnosti rozšíření městské části Lipence, by tak muselo časem dojít k výstavbě jinde, tzn. na jiných nezastavěných plochách, které nejsou pro umístění

staveb pro bydlení a rozvoj města tak vhodné, jako jsou Pozemky, u nichž se tato změna využití vyloženě nabízí a je s ní současným Územním plánem i výslovně počítáno.

20. Z výše uvedených důvodů je návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům v rozporu se Zásadami, jelikož především významně a zároveň bezdůvodně omezuje další rozvoj osídlení v Lipencích, které se nacházejí ve vnějším pásmu hl. m. Prahy.

21. Z výše uvedených důvodů je vymezená nezastavitelnost Pozemků navržená prostřednictvím Metropolitního plánu v rozporu s cíli a úkoly územního plánování a se Zásadami, jelikož především významně omezuje rozvoj městské části Praha – Lipence o nové prostory k bydlení, vzdělání, občanské vybavenosti a neumožňuje ani řešit nevyhovující a dlouhodobě problematickou dopravní situaci v dané lokalitě.

IV.

VYMEZENÍ POZEMKŮ V NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

22. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

23. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“

Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o **zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv**

libovůle. Pokud bude přijat Metropolitní plán v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemků naplněny.

24. Podatel si je vědom, že se pořizovatel snaží stanovením nezastavitelného území vymezit plochy pro pěstování a tím chrání legitimní veřejné zájmy. Avšak stanovení nezastavitelnosti Pozemků, která výrazně omezuje jejich budoucí využitelnost oproti stávajícímu stavu a hrozí tak zmaření Záměru podatele, není odůvodněno. V souladu se zásadou proporcionality je pořizovatel povinen zkoumat, zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými vhodnějšími prostředky.

25. Pokud bude přijat Metropolitní plán v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného **vlastnického práva podatele k Pozemkům zasahováno nikoliv legitimním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním.**

VI.

PŘIJETÍM METROPOLITNÍHO PLÁNU VZNIKNE PODATELI NENÁVRATNÁ ŠKODA

26. Případným neakceptováním námitek vznikne podateli značná nenávratná škoda. Tato škoda by nebyla proporcionální vzhledem k cílům sledovaným nezastavitelností Pozemků, která je v tomto případě navíc protiprávní. Podatel bude v případě, že by jeho námítky nebyly akceptovány, **požadovat po HMP úhradu způsobené škody.**

27. Přijetím Metropolitního plánu v navrhovaném znění by byla podateli způsobena škoda zejm. v důsledku zmaření realizace Záměru. Škoda má přitom především následující podobu:

- Vynaložené náklady na koupi Pozemků za účelem realizace Záměru;
- Vynaložené náklady na architektonickou studii, která zahrnuje návrh celé lokality včetně dopravního napojení;
- Snížení hodnoty pozemků v důsledku (nedůvodného) vymezení nezastavitelnosti ve výši min. 610.000.000,-Kč;

28. Výši škody způsobené takto nezákonným vymezení Pozemků Metropolitním plánem nelze v daném čase určit přesně, nicméně rámcově podatel odhaduje její výši k dnešnímu datu na cca 725.000.000,- Kč.

29. Jestliže bude přijat návrh Metropolitního plánu v současné podobě a podateli bude způsobena škoda související se

zrušením možnosti budoucího zastavění jeho Pozemků v důsledku jejich vymezení Metropolitním plánem jako nezastavitelných, je podatel připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po HMP, a to za použití přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

VII.

SHRNUTÍ

30. Vymezením Pozemků v Metropolitním plánu dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti budoucího výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, jelikož zařazením Pozemků do nezastavitelné lokality bez prověření vhodnosti změny jejich funkčního využití do souladu s aktuálně vymezenou územní rezervou hrubě zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele a jeho legitimního očekávání na možné využití tohoto vlastnického práva, a to především z níže uvedených důvodů:

1) nezastavitelnost Pozemků navržená Metropolitním plánem je v rozporu se stavebním zákonem, a to jeho cíli a úkoly, a se Zásadami, jelikož významně omezuje rozvoj městské části Praha – Lipence a neumožňuje řešit nevyhovující a dlouhodobě problematickou dopravní situaci a nedostatečnou občanskou vybavenost a bytové kapacity.

2) návrh Metropolitního plánu narušuje nespravedlivým způsobem legitimní očekávání podatele, který zakoupil Pozemky za účelem realizace Záměru a již vynaložil značné finanční prostředky za účelem jeho budoucí realizace.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem

doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - nezastavitelné území. Z územní rezervy nevyplývá právní nárok na toto využití. Jednalo by se o dostatečně neproověřený rozsáhlý rozvoj se zábořem ZPF.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010360

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2808

Podatel | **DVOŘÁKOVÁ MICHAELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09U0S84

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námitku podávám jako vlastník pozemku, číslo parcelní 614, 615, katastrální území Klánovice.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti novému územního plánu (Metropolitnímu plánu) hl. města Prahy v zákonné lhůtě následující námitky:

Jsem proti vymezení rozvojové plochy 413/379/2035 jako typu struktury zahradního města s obytným způsobem využití.

Dále nesouhlasím s dopravním napojením této plochy na obec Klánovice.

Odůvodnění

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

1. Zmíněná zástavba zásadně zhorší dopravní situaci v přilehlých ulicích
2. Vzhledem k tomu, že celá stavba bude mít dopravní obslužnost vedenou přes Klánovice, dojde k přetížení celé severní části Klánovic, zhoršení bezpečnosti, životního prostředí, hlučnosti a prašnosti. Toto vnímám jako újmu na mých vlastnických právech a cítím se ohrožena.
3. Díky výstavbě přibude cca 500 obyvatel. Občanská vybavenost Klánovic tento nápor nezvládne a doplatí na to místní obyvatelé.
4. Ve výsledku dojde k částečnému znehodnocení mého majetku a to považuji za zásadní újmu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nebude vyhověno z důvodu právní kontinuity a možných nepřiměřených zásahů do vlastnických práv dotčených vlastníků. Požadavek je shodný s požadavkem MČ Praha-Klánovice (ID 2994304). Jak vyplývá z ustálené judikatury správních soudů, veškerá omezení vlastnického práva musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (princip subsidiarity a minimalizace zásahu) [srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, nebo rozsudek NSS ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011-192]. Pro zrušení ploch nebyl nalezen dostatečný legitimní důvod. Metropolitní plán pouze převzal předchozí funkční využití dle dosavadního ÚP SÚ hl. m. Prahy, což je v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023 – 41). Co se týče zmiňovaných negativních vlivů výstavby, nutno uvést, že Metropolitní plán obsahuje celou řadu regulativů přispívajících k tomu, aby byly tyto vlivy minimalizovány. Návrhová plocha je vymezena se strukturou zahradního města a výškovou regulací s rozmezím podlažnosti 2, resp. 3, v návaznosti na stabilizované území lokality Klánovice. V rámci rozvojové plochy je navrhována bodová značka pro umístění občanské vybavenosti a bodová značka pro umístění parku. Konkrétní řešení dopravního napojení a napojení sítí technické infrastruktury bude předmětem podrobnějších dokumentací. Požadavky, jako zachování vzrostlé zeleně a bezpečnosti na ulicích či zachování stejné kvality života a sousedských vztahů, nelze řešit nástroji územního plánování. Forma a povrchová úprava komunikací je pod podrobností územního plánu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území

a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010366

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2814

Podatel | **KUSÁ JANETA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU4D5

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Připomínku podávám jako vlastník pozemku, číslo parcelní 454, 455/1, 455/5, 456/3, 456/1 katastrální území Klánovice.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti novému územnímu plánu (Metropolitnímu plánu) hl. města Prahy v zákonné lhůtě následující připomínky:

Jsem proti vymezení rozvojové plochy 413/379/2035 jako typu struktury zahradního města s obytným způsobem využití.

Dále nesouhlasím s dopravním napojením této plochy na obec Klánovice.

Toto vnímám jako újmu na mých vlastnických právech a cítím se ohrožena.

Odůvodnění

Výše uvedené připomínky odůvodňuji takto:

1. Zmíněná zástavba zásadně zhorší dopravní situaci v přilehlých ulicích.
2. Vzhledem k tomu, že celá stavba bude mít dopravní obslužnost vedenou přes Klánovice, dojde k přetížení celé severní části Klánovic, zhoršení bezpečnosti, životního prostředí, hluchosti a prašnosti.
3. Díky výstavbě přibude cca 500 obyvatel. Občanská vybavenost Klánovic tento nápor nezvládne a doplatí na to místní obyvatelé.

4. Ve výsledku dojde k částečnému znehodnocení mého majetku a to považuji za zásadní újmu

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nebude vyhověno z důvodu právní kontinuity a možných nepřiměřených zásahů do vlastnických práv dotčených vlastníků. Požadavek je shodný s požadavkem MČ Praha-Klánovice (ID 2994304). Jak vyplývá z ustálené judikatury správních soudů, veškerá omezení vlastnického práva musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (princip subsidiarity a minimalizace zásahu) [srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, nebo rozsudek NSS ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011-192]. Pro zrušení ploch nebyl nalezen dostatečný legitimní důvod. Metropolitní plán pouze převzal předchozí funkční využití dle dosavadního ÚP SÚ hl. m. Prahy, což je v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023 – 41). Co se týče zmiňovaných negativních vlivů výstavby, nutno uvést, že Metropolitní plán obsahuje celou řadu regulativů přispívajících k tomu, aby byly tyto vlivy minimalizovány. Návrhová plocha je vymezena se strukturou zahradního města a výškovou regulací s rozmezím podlažnosti 2, resp. 3, v návaznosti na stabilizované území lokality Klánovice. V rámci rozvojové plochy je navrhována bodová značka pro umístění občanské vybavenosti a bodová značka pro umístění parku. Konkrétní řešení dopravního napojení a napojení sítí technické infrastruktury bude předmětem podrobnějších dokumentací. Požadavky, jako zachování vzrostlé zeleně a bezpečnosti na ulicích či zachování stejné kvality života a sousedských vztahů, nelze řešit nástroji územního plánování. Forma a povrchová úprava komunikací je pod podrobností územního plánu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy

zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010367

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2815

Podatel | **NEFF ILONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU4CA

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Připomínku podávám jako vlastník pozemku, číslo parcelní 210/1,210/2,210/3 katastrální území Klánovice.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti novému územnímu plánu (Metropolitnímu plánu) hl. města Prahy v zákonné lhůtě následující připomínky:

Jsem proti vymezení rozvojové plochy 413/379/2035 jako typu struktury zahradního města s obytným způsobem využití. Dále nesouhlasím s dopravním napojením této plochy na obec Klánovice. Toto vnímám jako újmu na mých vlastnických právech a cítím se ohrožena.

Odůvodnění

Výše uvedené připomínky odůvodňuji takto:

1. Zmíněná zástavba zásadně zhorší dopravní situaci v přilehlých ulicích.
 2. Vzhledem k tomu, že celá stavba bude mít dopravní obslužnost vedenou přes Klánovice, dojde k přetížení celé severní části Klánovic, zhoršení bezpečnosti, životního prostředí, hlučnosti a prašnosti.
 3. Díky výstavbě přibude cca 500 obyvatel. Občanská vybavenost Klánovic tento nápor nezvládne a doplatí na to místní obyvatelé.
 4. Ve výsledku dojde k částečnému znehodnocení mého majetku a to považuji za zásadní újmu
-

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nebude vyhověno z důvodu právní kontinuity a možných nepřiměřených zásahů do vlastnických práv dotčených vlastníků. Požadavek je shodný s požadavkem MČ Praha-Klánovice (ID 2994304). Jak vyplývá z ustálené judikatury správních soudů, veškerá omezení vlastnického práva musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (princip subsidiarity a minimalizace zásahu) [srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, nebo rozsudek NSS ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011-192]. Pro zrušení ploch nebyl nalezen dostatečný legitimní důvod. Metropolitní plán pouze převzal předchozí funkční využití dle dosavadního ÚP SÚ hl. m. Prahy, což je v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023 – 41). Co se týče zmiňovaných negativních vlivů výstavby, nutno uvést, že Metropolitní plán obsahuje celou řadu regulativů přispívajících k tomu, aby byly tyto vlivy minimalizovány. Návrhová plocha je vymezena se strukturou zahradního města a výškovou regulací s rozmezím podlažnosti 2, resp. 3, v návaznosti na stabilizované území lokality Klánovice. V rámci rozvojové plochy je navrhována bodová značka pro umístění občanské vybavenosti a bodová značka pro umístění parku. Konkrétní řešení dopravního napojení a napojení sítí technické infrastruktury bude předmětem podrobnějších dokumentací. Požadavky, jako zachování vzrostlé zeleně a bezpečnosti na ulicích či zachování stejné kvality života a sousedských vztahů, nelze řešit nástroji územního plánování. Forma a povrchová úprava komunikací je pod podrobností územního plánu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako

opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010371

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2816

Podatel | **VLK SLAVOMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20MK1

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Stěžovatel je vlastníkem shora vymezených Dotčených pozemků, které jsou v současném územním plánu hlavního města Prahy zařazeny do plochy označené písmeny „NL“ – louky a pastviny s územní rezervou pro území čistě obytné „OB-A“. Pro zjednodušení bude Stěžovatel dále v textu Dotčenými pozemky označovat i sousední pozemky (parc. č. 2369/42; 2369/43; 2369/44; 2369/45; 2369/47; 2369/48; 2369/49; 2369/50; a 2369/5, k. ú. Lipence) které tvoří níže uvedenou, rozparcelovanou plochu.

2. Návrh zadání právě pořizovaného metropolitního plánu zařadil Dotčené pozemky do plochy označené „912 / Lipence – Zbraslav“, s funkčním využitím jako nezastavitelná produkční plocha typu leso-zemědělské krajiny (15).

3. Stěžovatel spolu s ostatními vlastníky Dotčených pozemků podal k návrhu zadání metropolitního plánu v roce 2018 připomínky, jejichž vyhodnocení nebyl Stěžovatel schopen ani přes vynaloženou snahu zjistit (v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ bylo prakticky nemožné připomínky Stěžovatele vyhledat).

4. Vzhledem k zveřejněnému návrhu metropolitního plánu je nicméně zjevné, že připomínkám Stěžovatele vyhověno nebylo a Dotčené pozemky jsou nadále zařazeny do nezastavitelné produkční plocha typu leso-zemědělské krajiny.

5. Stěžovatel proto v zákonné lhůtě podává proti návrhu metropolitního plánu tyto námítky, které níže v podrobnostech odůvodňuje.

II.

Zásah do legitimního očekávání vlastníků Dotčených pozemků

6. Jak plyne z judikatury Nejvyššího správního soudu, územní rezerva zakládá legitimní očekávání vlastníka pozemku, že v budoucnu dojde k „překlopení“ územní rezervy do totožného funkčního využití území. Přistoupí-li proto obec k zrušení územní rezervy, může tak učinit pouze v případě, má-li pro to legitimní důvod:

„[51] Krajský soud dostál povinnosti přezkoumat proporcionalitu zásahu do práv v rozsahu změn provedených změnou územního plánu. Krajský soud hodnotil otázku zásahu do práv v souladu s usnesením rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS, z nějž citoval: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu) . Krajský soud neshledal, že by stěžovateli bylo l. změnou územního plánu neproporcionálním způsobem zasaženo do práv, neboť stěžovatel nemohl legitimně očekávat, že závazné funkční využití ploch bude vymezeno na základě vymezení územních rezerv. Nadto byla l. změnou v územním plánu vymezena nová plocha územní rezervy č. X (R26) se stejným funkčním využitím, tj. určená pro plochu smíšenou obytnou, a to právě náhradou za zrušené plochy původních územních rezerv R18 a R22. [52] Nejvyšší správní soud se neztotožňuje s dílčím závěrem krajského soudu týkajícím se legitimního očekávání vlastníka pozemku vyplývajícím z vymezení územní rezervy. Ačkoliv krajský soud poukázal na judikaturu Nejvyššího správního soudu, z ní vyplývá, že vymezení územní rezervy nezakládá funkční využití pozemku. Tento závěr je dán účelem územní rezervy jako takové dle § 36 odst. 1 stavebního zákona. Existuje-li však vymezení určitého pozemku jako územní rezervy, avizuje to představu orgánu územního plánování o tom, jakým způsobem by měla být plocha v budoucnu využita. Vlastník pozemku pak může očekávat, že územní rezerva se zpravidla po přistoupení dalších předpokladů překlopí do totožného vymezení funkčního využití území. Takové očekávání však nezakládá právo, aby se tak stalo. Bude-li územní rezerva z legitimního důvodu využita jiným, než původně plánovaným způsobem, nezakládá to nutně bez dalšího zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku.“¹

7. Vlastníci (fyzické osoby) nabývali k Dotčeným pozemkům vlastnické právo v dobré víře, že v budoucnu dojde k „překlopení“ územní rezervy a Dotčené pozemky tak bude možné využít za účelem výstavby individuálních rodinných domů. Legitimní očekávání vlastníků při koupi pozemků ještě umocňovala skutečnost, že úřad

územního plánování povolil parcelaci předmětného území na deset parcel pro výstavbu rodinných domů a dvě parcely pro umístění stavby obslužné pozemní komunikace. Pokud by stavební úřad nepočítal s budoucím stavebním využitím území, jen stěží by mohl přistoupit k vydání územního rozhodnutí o dělení pozemky, které vymezuje budoucí stavební parcely. I z těchto důvodů neměli vlastníci důvod nevěřit příslibu realitní kanceláře, od které Dotčené pozemky kupovali, že v následujících letech dojde k „překlopení“ územní rezervy. Za pozemky, s jejichž stavebním využitím vlastníci počítali, tak byli ochotni zaplatit cenu, která se příliš nelišila od tržní ceny stavebních parcel (někteří vlastníci dokonce nákup financovali hypotečním úvěrem).

8. K „překlopení“ územní rezervy nicméně v následujících letech nedošlo a po zveřejnění prvního návrhu zadání metropolitního plánu bylo zřejmé, že ani nedojde, neboť metropolitní plán územní rezervu bez dalšího nepřejal a pozemky zařadil do plochy leso-zemědělské.

9. Stěžovatel se domnívá, že v kontextu výše citované judikatury a uvedených skutečností lze mít za prokázané, že vlastníci Dotčené pozemky kupovali v dobré víře a s legitimním očekáváním jejich budoucího stavebního využití, jemuž nasvědčoval stav v územním plánu i jednání stavebního úřadu, který povolil jejich parcelaci. Zbývá proto posoudit, zda je pro využití územní rezervy jiným než předpokládaným způsobem, jak navrhuje metropolitní plán. legitimní důvod, který odůvodňuje zásah do vlastnické práva a legitimního očekávání vlastníků Dotčených pozemků.

10. Stěžovatel je přesvědčen, že pro zařazení Dotčených pozemků do plochy leso-zemědělské (nezastavitelné produkční) legitimní důvod neexistuje, neboť s ohledem na jejich umístění ve vilové zástavbě k předpokládanému účelu sloužit nikdy nemohou, jak bude rozvedeno níže.

11. Dotčené pozemky podle názoru Stěžovatele nelze využít k zemědělské činnosti. Jen stěží si lze představit, že by někdo mohl mít zájem na rozparcelovaném území zemědělsky hospodařit (velikost jednotlivých pozemků je přibližně 1 000 – 2 000 m² a tyto tvoří půda IV. třídy bonity) nehledě na to, že zemědělské využití pozemků by zásadním způsobem, navíc v rozporu s cíli územního plánování (§ 18 StavZ), snížilo kvalitu bydlení v přímo sousedící vilové zástavbě. Potřeba zemědělského využití pozemků proto podle názoru Stěžovatele nemůže představovat legitimní důvod pro zásah do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníků Dotčených pozemků.

12. Stejně tak nemůže být legitimním důvodem pro „zrušení“ územní rezervy potřeba vymezit pozemky k plnění funkce lesa. Stěžovatel nadepsanému správnímu orgánu sděluje, že na Dotčených

pozemcích se žádný les nenachází – pozemky jsou tvořeny loukou s podílem náletových dřevin – a ani v budoucnu není myslitelné, že by kdy funkci lesa plnit mohly.

III.

Závěrečný návrh

13. Stěžovatel se s ohledem na uvedené domnívá, že pro „nepřeklopení“ územní rezervy do aktuálně platným územním plánem zamýšlené plochy „OB-A“ (a tím pádem pro zásah do legitimního očekávání Stěžovatele) neexistuje žádný legitimní důvod. Stěžovatel si proto dovoluje navrhnout, aby byl návrh metropolitního plánu upraven tak, že Dotčené pozemky budou přiřčeny do plochy zastavitelné stavební označené „260/Lipence“.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s ÚP SÚ - plocha NL/OB-A. Z územní rezervy nevyplyvá právní nárok na její využití. V dané lokalitě MPP vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch, které vyplývají z právní kontinuity územního plánování. Neschválený podnět na změnu ÚP č. 22/2023.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla

předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010372

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2818

Podatel | **SUCHÝ MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979CL1

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010375

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2818

Podatel | **SUCHÝ MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979CL1

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požadují, aby výše uvedené pozemky s parc. čísly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námítka

ID 3010414

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2821

Podatel | **DOČKAL JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP0979516

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požadují, aby výše uvedené pozemky s parc. čísly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námítka

ID 3010377

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2822

Podatel | **KOBIÁNOVÁ KARLA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09U0SAU

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítku podávám jako vlastník pozemku, číslo parcelní [1429/1; 1429/2], v lokalitě 379 Klánovice.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám Jako spoluvlastník proti novému územního plánu (Metropolitnímu plánu) hl. města Prahy v zákonné lhůtě následující námitky:

1. Jsem proti vymezení rozvojové plochy 413/379/2035 jako typu struktury zahradního města s obytným způsobem využití. Vymezené rozvojové území nemá spojitost s katastr. územím Horních Počernic, ale pouze s Klánovicemi.

2. Nesouhlasím s dopravním napojením této plochy na obec Klánovice.

Odůvodnění

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

1. Já s mojí manželkou i mým synem a Jeho rodinou zde žijeme trvale již 12 let. Pozemek naše rodina a vlastní od roku 1950. Sledujeme, jak se mění provoz na naší ulici (K rukavičkárně) v průběhu času. Je vidět výrazný nárůst silničního provozu v souvislosti s výstavou a každodenním životem na katastrálním území Klánovic (Hornopočernicko). Moje vlastnické právo bude dotčeno způsobem, který vyplývá s výstavbou a to takto:

a) Důvodně se obávám, že všichni obyvatelé rozvojové plochy budou využívat veškerou občanskou vybavenost Klánovic, i když budou obyvatelé Horních Počernic. Komunikace nejsou na Horní Počernice

napojeny tudíž budou závislé na sjízdných komunikacích z části Klánovic.

b) Skokový nárůst obyvatel, kteří budou chtít využívat občanskou vybavenost Klánovic (MŠ, ZŠ, zdravotnické služby atd), která je nastavená na současně odpovídající počet obyvatel trvale žijících v Klánovicích.

2. Dopravní situace v ulici K rukavičkárně, která je logickou spojnici mezi centrem a severozápadní částí Klánovic jejíž v současné době velmi frekventovaná. Je to jediná přímá a sjízdná ulice spojující rozvojovou plochu 413/379/2035 s napojením na silnici Slavětínská, která spojuje Klánovice s ostatními obcemi. Další nárůst dopravní zátěže v této ulici akceptovatelný. V současné době je na hraně kapacitních možností. Jezdí zde veškerá dopravní obslužnost včetně těžkých nákladních automobilů a pravidelně autobusové linky č.212.Není jiná možnost vzájemného míjení než vjetí na silniční zeleň. Vzhledem k absenci chodníků v. minimálně polovině ulice jsou chodci nuceni sdílet vozovku s vozidly. Jak jsme se sami několikrát přesvědčili je pohyb na silnici velmi nebezpečný a života ohrožující. Zaznamenáváme nárůst prachové a Hlukové zátěže, která se s plánovanou výstavbou a následně dopravou majitelů k novým nemovitostem jistě významně zhorší.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nebude vyhověno z důvodu právní kontinuity a možných nepřiměřených zásahů do vlastnických práv dotčených vlastníků. Požadavek je shodný s požadavkem MČ Praha-Klánovice (ID 2994304). Jak vyplývá z ustálené judikatury správních soudů, veškerá omezení vlastnického práva musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (princip subsidiarity a minimalizace zásahu) [srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, nebo rozsudek NSS ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011-192]. Pro zrušení ploch nebyl nalezen dostatečný legitimní důvod. Metropolitní plán pouze převzal předchozí funkční využití dle dosavadního ÚP SÚ hl. m. Prahy, což je v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny

nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023 – 41). Co se týče zmiňovaných negativních vlivů výstavby, nutno uvést, že Metropolitní plán obsahuje celou řadu regulativů přispívajících k tomu, aby byly tyto vlivy minimalizovány. Návrhová plocha je vymezena se strukturou zahradního města a výškovou regulací s rozmezím podlažnosti 2, resp. 3, v návaznosti na stabilizované území lokality Klánovice. V rámci rozvojové plochy je navrhována bodová značka pro umístění občanské vybavenosti a bodová značka pro umístění parku. Konkrétní řešení dopravního napojení a napojení sítí technické infrastruktury bude předmětem podrobnějších dokumentací. Požadavky, jako zachování vzrostlé zeleně a bezpečnosti na ulicích či zachování stejné kvality života a sousedských vztahů, nelze řešit nástroji územního plánování. Forma a povrchová úprava komunikací je pod podrobností územního plánu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010376

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2823

Podatel | **ANTOŠOVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09791KB

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010415

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2823

Podatel | **ANTOŠOVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09791KB

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požaduji, aby výše uvedené pozemky s parc. číslly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námítka

ID 3010416

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2824

Podatel | **HODINÁŘOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979CMW

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požaduji, aby výše uvedené pozemky s parc. čísly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námitka

ID 3010378

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2825

Podatel | **GAVLAS MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09791L6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010417

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2825

Podatel | **GAVLAS MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09791L6

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požaduji, aby výše uvedené pozemky s parc. číslly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námítka

ID 3010380

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2826

Podatel | **KOBIÁN JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09U0S79

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítku podávám jako vlastník pozemku, číslo parcelní [1429/1; 1429/2], v lokalitě 379 Klánovice.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám jako spoluvlastník proti novému územnímu plánu (Metropolitnímu plánu) hl. města Prahy v zákonné lhůtě následující námitky:

1. Jsem proti vymezení rozvojové plochy 413/379/2035 jako typu struktury zahradního města s obytným způsobem využití. Vymezené rozvojové území nemá spojitost s katastr. územím Horních Počernic, ale pouze s Klánovicemi.

2. Nesouhlasím s dopravním napojením této plochy na obec Klánovice.

Odůvodnění

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

1. Já s mojí manželkou i mým synem a jeho rodinou zde žijeme trvale již 12 let. Pozemek naše rodina vlastní od roku 1950. Sledujeme, jak se mění provoz na naší ulici (K rukavičkárně) v průběhu času. Je vidět výrazný nárůst silničního provozu v souvislosti s výstavou a každodenním životem na katastrálním území Klánovic (Hornopočernicko). Moje vlastnické právo bude dotčeno způsobem, který vyplývá s výstavbou a to takto:

a) Důvodně se obávám, že všichni obyvatelé rozvojové plochy budou využívat veškerou občanskou vybavenost Klánovic, i když budou obyvatelé Horních Počernic. Komunikace nejsou na Horní Počernice

napojeny tudíž budou závislé na sjízdných komunikacích z části Klánovic.

b) Skokový nárůst obyvatel, kteří budou chtít využívat občanskou vybavenost Klánovic (MŠ, ZŠ, zdravotnické služby atd), která je nastavená na současně odpovídající počet obyvatel trvale žijících v Klánovicích.

2. Dopravní situace v ulici K rukavičkárně, která je logickou spojnici mezi centrem a severozápadní částí Klánovic je již v současné době velmi frekventovaná. Je to jediná přímá a sjízdná ulice spojující rozvojovou plochu 413/379/2035 s napojením na silnici Slavětínská, která spojuje Klánovice s ostatními obcemi. Další nárůst dopravní zátěže v této ulici akceptovatelný. V současné době je na hraně kapacitních možností. Jezdí zde veškerá dopravní obslužnost včetně těžkých nákladních automobilů a pravidelně autobusové linky č.212. Není jiná možnost vzájemného míjení než vjetí na silniční zeleň. Vzhledem k absenci chodníků v minimálně polovině ulice jsou chodci nuceni sdílet vozovku s vozidly. Jak jsme se sami několikrát přesvědčili je pohyb na silnici velmi nebezpečný a života ohrožující. Zaznamenáváme nárůst prachové a hlukové zátěže, která se s plánovanou výstavbou a následně dopravou majitelů k novým nemovitostem jistě významně zhorší.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nebude vyhověno z důvodu právní kontinuity a možných nepřiměřených zásahů do vlastnických práv dotčených vlastníků. Požadavek je shodný s požadavkem MČ Praha-Klánovice (ID 2994304). Jak vyplývá z ustálené judikatury správních soudů, veškerá omezení vlastnického práva musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (princip subsidiarity a minimalizace zásahu) [srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, nebo rozsudek NSS ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011-192]. Pro zrušení ploch nebyl nalezen dostatečný legitimní důvod. Metropolitní plán pouze převzal předchozí funkční využití dle dosavadního ÚP SÚ hl. m. Prahy, což je v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny

nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023 – 41). Co se týče zmiňovaných negativních vlivů výstavby, nutno uvést, že Metropolitní plán obsahuje celou řadu regulativů přispívajících k tomu, aby byly tyto vlivy minimalizovány. Návrhová plocha je vymezena se strukturou zahradního města a výškovou regulací s rozmezím podlažnosti 2, resp. 3, v návaznosti na stabilizované území lokality Klánovice. V rámci rozvojové plochy je navrhována bodová značka pro umístění občanské vybavenosti a bodová značka pro umístění parku. Konkrétní řešení dopravního napojení a napojení sítí technické infrastruktury bude předmětem podrobnějších dokumentací. Požadavky, jako zachování vzrostlé zeleně a bezpečnosti na ulicích či zachování stejné kvality života a sousedských vztahů, nelze řešit nástroji územního plánování. Forma a povrchová úprava komunikací je pod podrobností územního plánu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010418

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2827

Podatel | **PRCHALOVÁ JINDRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979CTX

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požaduji, aby výše uvedené pozemky s parc. číslly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námítka

ID 3010419

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2828

Podatel | **PARKÁNOVÁ PETRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP0979CS2

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požaduji, aby výše uvedené pozemky s parc. čísly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námítka

ID 3010390

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2829

Podatel | **GILLAR PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N817X

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítku podávám jako vlastník pozemku v ulici Zádražanská, č. p. 1141, číslo parcelní 1511/1, katastrální území Klánovice.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti novému územního plánu (Metropolitnímu plánu) hl. města Prahy v zákonné lhůtě následující námitky:

Jsem proti vymezení rozvojové plochy 413/379/2035 jako typu struktury zahradního města s obytným způsobem využití.

Dále nesouhlasím s dopravním napojením této plochy na obec Klánovice.

Odůvodnění

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

Zmíněná zástavba zásadně zhorší dopravní situaci v přilehlých ulicích, kde je nedostatečná kvalita okolní infrastruktury pro další zvyšování dopravní obslužnosti. Silniční infrastruktura vedlejších silnic (komunikací) navazujících na ulici K rukavičkárně není vybudována v takové kvalitě a rozměrech, aby zajišťovala bezpečnost a plynulost zvýšeného provozu. Nekvalitní podloží a nedostačující kvalita povrchové úpravy zpevněných komunikací zpomalí provoz silničních vozidel, čímž se zvýší produkce exhalací CO₂ a NO_x a hrozí zhoršení životního prostředí díky vyšší produkci CO₂/NO_x.

V žádné z těchto ulic nejsou k dispozici chodníky, jenž by zajišťovaly vyšší bezpečnost chodců pohybujících se z okolních již stávajících domů při zvýšeném počtu vozidel a jejich provozu. Při budování nové

výstavby může rovněž díky zvýšenému pohybu nákladních vozidel a stavební techniky dojít k narušení základních infrastrukturních bodů jako je kanalizace a jiné přípojky.

Dopravní napojení této výše zmíněné plochy na obec Klánovice rovněž souvisí s analýzou rizik negativních dopadů a jejich zmírnění na životní prostředí (EIA) a dále vlivem na kvalitu a délku života obyvatel Klánovic, vzácných druhů zvířat a rostlin z pohledu:

- Plánované výstavby (zatížení životního prostředí v době výstavby rodinných domů a infrastruktury k rodinným domům).
- Vyššího počtu obyvatel po výstavbě rodinných domů a zvýšené frekvence mobility a spotřeby přírodních zdrojů.
- V Klánovicích se nachází rovněž přírodní park s chráněným územím. Jde o rozsáhlé chráněné území zahrnující různé biotopy na území o více jak 900 hektarech. Rozkládá se na katastru Kyjí, Dolních a Horních Počernic, Běchovic, Klánovic, Újezdu nad Lesy a Úval. Zdejší přírodní park představuje přírodovědecky pozoruhodný komplex. Do parku je zahrnuto 100% území. Z uvedeného důvodu jsou u nás regulované některé činnosti, které ruší přírodu a její přirozené procesy.

Podstatnou část přírodního parku tvoří zalesněné plochy. V této lokalitě žije řada živočichů - od měkkýšů, přes hmyz, až po vzácné ptactvo. Mimo rejška obecného, ježka západního, kuny lesní, myšice křovinné, zajíce polního nebo bažanta obecného tu najdeme i více druhů netopýrů nebo černou zvěř. Oblast je pozoruhodná výskytem neobvyklých druhů hmyzu, např. pavouků vázaných na rašeliniště. Běžně se zde vyskytují obojživelníci - např. skokan zelený a hnědý, čolek velký nebo ropucha obecná. Ornitologové zde našli bezmála 60 druhů ptáků.

V blízké vzdálenosti přírodního parku Klánovice se nachází rovněž významná lokalita Blatov a Xaverovský háj.

Jedná se o chráněné území uvedené v seznamu Evropské komise.

Jedná se o poměrně rozsáhlé plochy přírodě blízkých biotopů na okraji velkoměsta. Velký význam má území i z hlediska ochrany genofondu a také z hlediska fytogeografického.

Vše výše uvedené vnímám jako újmu na mých vlastnických právech a cítím se ohrožen.

Díky výstavbě přibude cca 500 obyvatel. Občanská vybavenost Klánovic tento nápor nezvládne a doplatí na to místní obyvatelé jak svým zdravím, tak výrazným snížením hodnoty majetku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nebude vyhověno z důvodu právní kontinuity a možných náhrad za změnu v území. Požadavek je shodný s připomínkou MČ Praha-Klánovice (ID 2994304). Vymezení zastavitelných ploch vychází z ÚP SÚ a jejich zrušením by se město vystavovalo riziku náhrad. Pro zrušení ploch nebyl nalezen dostatečný veřejný zájem. Návrhová plocha je vymezena se strukturou zahradního města a výškovou regulací s rozmezím podlažnosti 2, resp. 3, v návaznosti na stabilizované území lokality Klánovice, definované strukturou zahradního města. V rámci rozvojové plochy je navrhována bodová značka pro umístění občanské vybavenosti a bodová značka pro umístění parku. Konkrétní řešení dopravního napojení bude předmětem podrobnějších dokumentací, požadavek ke stanovení dopravních opatření či vybudování chodníků je pod podrobnost územního plánování. Rozvojová plocha obytná není navrhována na území přírodního parku, konkrétní opatření pro jeho ochranu jsou stanoveny na základě jiných právních předpisů.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010393

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2830

Podatel | **KŮLA RADOMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985MIH

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Rozhodně protestuji proti vymezení rozvojově plochy 413/379/2035, protože dotýčný záměr se výrazně dotýká mých vlastnických práv. Uskutečněním záměru by došlo k enormnímu nárůstu počtu projíždějících vozidel, který je už v současné době vysoký. Mimo jiné jde o to, že studený motor vytváří neskutečné jedy, protože katalyzátor není ohřátý, jsou to mnohem horší zplodiny, než vytvářel klasický motor bez katalyzátoru. Zkrátka v ranní špičce je v celé ulici K Rukavičkárně již nyní mimořádně znečištěné ovzduší. K tomu se přidává zvýšená zátěž hlukem a prachem, cyklisté jsou již za současného stavu silně ohrožováni projíždějícími auty.

Shora uvedeným záměrem se cítím velmi ohrožen nejen jak fyzická osoba, ale i jako majitel rodinného domu. Hodnota nemovitostí bude v této oblasti vzhledem k uvedeným skutečnostem logicky nemálo ztrácet na hodnotě. Celý záměr vypadá jako špatný vtíp, cítím se jako ve zlém snu. Vysoký nárůst obyvatel neúměrně zatíží také klánovickou infrastrukturu. Případní noví obyvatelé Horních Počernic budou potřebovat dojíždět do zaměstnání, posílat děti do školy, vodit do školky, vše na úkor Klánovic. Již za současného stavu je hlavní, Slavětínská ulice, v ranní špičce obtížně průjezdná, u školy beznadějně ucpaná. Případní noví obyvatelé Horních Počernic by byli od své obce oddělení dálnicí a budoucí vysokorychlostní železnici. Záměr je naprosto nedomyšlený, přinesl by spoustu potíží nejen stávajícím obyvatelům Klánovic, ale i případným novým obyvatelům Horních Počernic.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nebude vyhověno z důvodu právní kontinuity a možných nepřiměřených zásahů do vlastnických práv dotčených vlastníků. Požadavek je shodný s požadavkem MČ Praha-Klánovice (ID 2994304). Jak vyplývá z ustálené judikatury správních soudů, veškerá omezení vlastnického práva musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (princip subsidiarity a minimalizace zásahu) [srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, nebo rozsudek NSS ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011-192]. Pro zrušení ploch nebyl nalezen dostatečný legitimní důvod. Metropolitní plán pouze převzal předchozí funkční využití dle dosavadního ÚP SÚ hl. m. Prahy, což je v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023 – 41). Co se týče zmiňovaných negativních vlivů výstavby, nutno uvést, že Metropolitní plán obsahuje celou řadu regulativů přispívajících k tomu, aby byly tyto vlivy minimalizovány. Návrhová plocha je vymezena se strukturou zahradního města a výškovou regulací s rozmezím podlažnosti 2, resp. 3, v návaznosti na stabilizované území lokality Klánovice. V rámci rozvojové plochy je navrhována bodová značka pro umístění občanské vybavenosti a bodová značka pro umístění parku. Konkrétní řešení dopravního napojení a napojení sítí technické infrastruktury bude předmětem podrobnějších dokumentací. Požadavky, jako zachování vzrostlé zeleně a bezpečnosti na ulicích či zachování stejné kvality života a sousedských vztahů, nelze řešit nástroji územního plánování. Forma a povrchová úprava komunikací je pod podrobností územního plánu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010395

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2831

Podatel | **TUMPACHOVÁ KLÁRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU4BF

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítku podávám jako vlastník pozemku, číslo parcelní 1584/37, 1584/15 zahrada, katastrální území Klánovice.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti novému územního plánu (Metropolitnímu plánu) hl. města Prahy v zákonné lhůtě následující námitky:

I. Jsem proti vymezení rozvojové plochy 413/379/2035 v lokalitě 379 jako typu struktury zahradního města s obytným způsobem využití.

Pokud by se vymezení zastavitelných ploch nezměnilo, zásadně nesouhlasím s tím, aby plocha byla dopravně napojena na obec Klánovice. Požaduji, aby v dané lokalitě nebylo možné stavět bytové domy s 12 a více bytovými jednotkami.

Odůvodnění

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

1. Obrovský tlak na příjezdové cestě ulice K Rukavičkárně, kde se nedá projet s nákladními auty ani s autobusem, musíte zajet do zeleně.
2. Nárůst dopravního provozu bude znamenat snížení kvality života celé naší rodiny, bude znamenat zátěž na životní prostředí a zdraví obyvatel celého území.
3. Tak významným navýšením dopravy se cítíme ohroženi, bojíme se o bezpečnost našich dětí, které tu jezdí na kolech do školy.

4. Výstavba naprosto zásadně naruší charakter lokality. Klánovice jsou tradiční vilovou čtvrtí, vyhlášeným klidným místem zničí to ráz, který je hlavním cílem této městské části.
5. napojením domů na naši infrastrukturu dojde ke snížení kvality života. Máme problémy s tlakovou kanalizací a přečerpáváním odpadu.
6. Plánovaná výstavba – satelitu v každém případě nepatřím katastrálně ke Klánovicím, a proto apeluji na připojení veškeré infrastruktury z Hor Počernic, hlavně příjezdových cest!!
7. Záměr výstavby bytových domů neodpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a výrazně poškodí dosavadní charakter obce, který je historicky založen na tradici pana Klána a zahradního lesního města s převažující zástavbou izolovaných rodinných domů
8. Zástavba zatíží určitě i obsazenost ve školkách a škole, která už je několikrát rozšířená a bohužel její možnosti další výstavby již nejsou možné.
9. Referendum, které podepsalo mnoho občanů žijících v této lokalitě hovoří za vše a jejich život je ohrožený hlukem a zátěží velkého provozu během výstavby i navýšením kapacity obyvatelstva, které do této městské části nepatří.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nebude vyhověno z důvodu právní kontinuity a možných náhrad za změnu v území. Požadavek je shodný s požadavkem MČ Praha-Klánovice (ID 2994304). Vymezení zastavitelných ploch vychází z ÚP SÚ a jejich zrušením by se město vystavovalo riziku náhrad. Pro zrušení ploch nebyl nalezen dostatečný veřejný zájem. Návrhová plocha je vymezena se strukturou zahradního města a výškovou regulací s rozmezím podlažnosti 2, resp. 3, v návaznosti na stabilizované území lokality Klánovice, definované strukturou zahradního města. Požadavek ke konkrétní podobě výstavby se týká následných řízení. Na základě výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů T/R ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí

navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů, dojde k úpravě regulativů i u dotčené rozvojové plochy obytné. V rámci rozvojové plochy je navrhována bodová značka pro umístění občanské vybavenosti a bodová značka pro umístění parku. Konkrétní řešení dopravního napojení a připojení na technickou infrastrukturu bude předmětem podrobnějších dokumentací, požadavek ke stanovení dopravních opatření je pod podrobnost územního plánování.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010420

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2832

Podatel | **KRBEC TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979CR7

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požaduji, aby výše uvedené pozemky s parc. číslly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námitka

ID 3010396

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2833

Podatel | **KNOTKOVÁ LIBUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979CQC

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010421

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2833

Podatel | **KNOTKOVÁ LIBUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979CQC

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požaduji, aby výše uvedené pozemky s parc. čísly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námítka

ID 3010422

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2834

Podatel | **ULLMANN PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP0979CPH

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požadují, aby výše uvedené pozemky s parc. čísly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námitka

ID 3010397

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2835

Podatel | **HAVELKA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796DB

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010423

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2835

Podatel | **HAVELKA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796DB

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požaduji, aby výše uvedené pozemky s parc. čísly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námitka

ID 3010398

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2837

Podatel | **LEDERER PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097950B

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010424

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2837

Podatel | **LEDERER PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097950B

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požaduji, aby výše uvedené pozemky s parc. čísly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námitka

ID 3010399

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2840

Podatel | **KULHÁNEK ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979COM

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010425

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2840

Podatel | **KULHÁNEK ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979COM

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požadují, aby výše uvedené pozemky s parc. číslly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námítka

ID 3010426

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2841

Podatel | **PALKOVIČOVÁ ELIŠKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09790PT

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požaduji, aby výše uvedené pozemky s parc. číslly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námítka

ID 3010403

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2842

Podatel | **KREUTEROVÁ MICHAELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N81WG

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítku podávám jako vlastník pozemku, číslo parcelní 1483, 1484 katastrální území Klánovice.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti novému územního plánu (Metropolitnímu plánu) hl. města Prahy v zákonné lhůtě následující námitky:

1. Nesouhlasím s tím, že rozvojová plocha 413/379/2035 v lokalitě 379 je vymezena jako zahradní město s obytným způsobem využití.
2. V případě, že plocha zůstane zastavitelná, zásadně nesouhlasím s tím, aby byla dopravně napojena na obec Klánovice.
3. Požaduji, aby v lokalitě nebylo možné stavět bytové domy s více bytovými jednotkami.

Odůvodnění

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

Odůvodnění námítky č. 1

1. Rozvojová plocha 413/379/2035 sousedí hranicí ulicemi Slatinská – Rodovská – V Jezevčinách. Náš pozemek je situován na rohu ulici Rodovská a Výravská, takže žijeme velmi blízko plánované výstavby, což náš dosavadní život zásadně ovlivní. Rozvojová plocha a plánovaná výstavba patří do katastru Horních Počernic, ačkoliv je v těsném sousedství Klánovic a podle plánu má být fyzicky napojena na klánovické komunikace, infrastrukturu a veřejnou vybavenost.

Rozvojem plochy 413/379/2035, tj. cca 121 000 m², dojde k nárůstu počtu obyvatel MČ Klánovice o více než 1/8. Plánovaná výstavba přinese do našeho blízkého okolí minimálně 600 nových lidí (developerský plán počítá s postavením 122 domů), kteří se přitom nestanou občany obce, což vůbec nedává smysl. Takový nárůst obyvatel přinese enormní tlak na dopravu, občanskou a technickou infrastrukturu, včetně přetlaku míst pro děti v MŠ, ZŠ atd. Obec ale není na takový nápor obyvatel připravena a není schopna vybavenost zajistit.

Tato skutečnost fatálně zhorší kvalitu života nejen mojí rodiny, ale i většiny obyvatel Klánovic. Ohrožuje dosavadní tradiční hodnoty života v této obci – klidný charakter bydlení v přírodním parku.

2. Klánovický les je chráněný jako přírodní rezervace a je součástí přírodního parku Klánovice-Čihadla a evropsky významné lokality Natura 2000 "Blatov a Xaverovský háj". Rychlé rozšiřování ploch stavebních parcel na okrajích obce je pro rezervaci nebezpečím, protože povede k ničení přírodních biotopů.

Odůvodnění námítky č. 2

1. Případné dopravní napojení obyvatel plánované výstavby přinese enormní dopravní zátěž jak pro obyvatele ulic K Rukavičkárně, tak ulic přilehlých, včetně ulice Rodovská, kde spoluvlastním pozemek.

Pokud se developer bude držet původních plánů a postaví 122 nových domů, při odhadovaném vlastnictví 2 aut na jeden dům přibude v oblasti 244 vozidel. Další 244 aut v ranní a odpolední špičce v ulicích K Rukavičkárně, Krovová, Boušova, Lovčická a Slavětínská katastrofálně v obci zhorší dopravu a způsobí komplikované dopravní situace. Tyto ulice navíc patří mezi ulice místního významu a na takový provoz nejsou uzpůsobené. V zónách klidového bydlení zvýšená doprava významně zvýší hluk a na nebezpečných komunikacích prašnost. Zvýšená doprava a všechny další dopady provozu tak významně zhorší kvalitu života a bydlení občanů ve všech přilehlých ulicích, ale i v centru obce.

2. Takto významné navýšení dopravy ohrozí zdraví a bezpečí všech občanů, kteří se denně pohybují v ulici K Rukavičkárně, Krovová i v okolních přilehlých ulicích (včetně ulice Rodovská). Především bude ohrožena bezpečnost dětí, které tudy denně jezdí na kolech a koloběžkách do školy.

3. Ulici K Rukavičkárně, která by měla do nové zástavby směřovat, lemuje lipová alej. Kvůli výstavbě by silnice musela být rozšířena a alej by musela být vykácena, což by znamenalo obrovský zásah do významného krajinného prvku.

Odůvodnění námítky č.3

Metropolitní plán umožňuje v lokalitě 379 vystavět bytové domy s více bytovými jednotkami. Tento fakt ohrožuje kulturně-historický ráz Klánovic, které jsou tradiční vilovou čtvrtí a vyhlášeným klidným místem pro život v Praze. Obec si zatím zachovává urbanisticky specifické hodnotné území s ojedinělou urbanistickou charakteristikou s rozlehlějšími parcelami a samostatnými domy, které jsou obklopené lesními celky s vysokým dochovaným podílem lesních stromů. Tento jedinečný ráz obce je podle mě potřeba respektovat, zachovávat a chránit – a měl by to být zájem nejen obce, občanů Klánovic, ale i hlavního města Prahy.

Před rokem 1989 a bohužel i po roce 2000 byla v Klánovicích povolena výstavba několik větších bytových domů, což vzácný ráz obce již narušilo.

Plánované umístění více než stovky bytových domů v lokalitě 379 na okraji Klánovic bude tento vzácný charakter Klánovic dále ničit. Výrazně odlišná struktura plánované zástavby lokality 379 jednoznačně negativně naruší urbanistickou strukturu obce, a tím i její celou identitu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nebude vyhověno z důvodu právní kontinuity a možných náhrad za změnu v území. Požadavek je shodný s požadavkem MČ Praha-Klánovice (ID 2994304). Vymezení zastavitelných ploch vychází z ÚP SÚ a jejich zrušením by se město vystavovalo riziku náhrad. Pro zrušení ploch nebyl nalezen dostatečný veřejný zájem. Návrhová plocha je vymezena se strukturou zahradního města a výškovou regulací s rozmezím podlažnosti 2, resp. 3, v návaznosti na stabilizované území lokality Klánovice, definované strukturou zahradního města. Požadavek ke konkrétní podobě výstavby se týká následných řízení. Na základě výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů T/R ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů, dojde k úpravě regulativů i u dotčené rozvojové plochy obytné. V rámci rozvojové plochy je navrhována bodová značka pro umístění

občanské vybavenosti a bodová značka pro umístění parku. Konkrétní řešení dopravního napojení a připojení na technickou infrastrukturu bude předmětem podrobnějších dokumentací, požadavek ke stanovení dopravních opatření je pod podrobnost územního plánování. Rozvojová plocha obytná není navrhována na území přírodního parku, konkrétní opatření pro jeho ochranu jsou stanoveny na základě jiných právních předpisů. Ochrana existující vzrostlé zeleně v blízkosti stávajících komunikací je pod podrobnost územního plánování.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010404

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2843

Podatel | **BENEŠ JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09794ZN

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010427

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2843

Podatel | **BENEŠ JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09794ZN

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požadují, aby výše uvedené pozemky s parc. čísly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námítka

ID 3010428

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2844

Podatel | **HAVELKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979CNR

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požaduji, aby výše uvedené pozemky s parc. číslly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námitka

ID 3010405

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2845

Podatel | **MIČANÍKOVÁ GABRIELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5HE

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010406

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2845

Podatel | **MIČANÍKOVÁ GABRIELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5HE

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítku podáváme jako vlastníci pozemku, číslo parcelní 1584/22, 1584/50 a 1584/71, katastrální území Klánovice.

Jako vlastníci pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti novému územního plánu (Metropolitnímu plánu) hl. města Prahy v zákonné lhůtě následující námítky:

1. Nesouhlasíme s navrhovanou výstavbou na Hornopočernicku
2. Nesouhlasíme s napojením dopravní obslužnosti této oblasti na jakoukoliv část Praha 9 - Klánovice

Odůvodnění

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

1. Klánovice patří mezi nejkldnější část Prahy. Další novou velkou výstavbou tento ráz oblast ztratí. Naopak zde vznikne daleko větší provoz na komunikacích, které nejsou pro další velkou zástavbu dimenzovány.
2. Dopravní obslužnost již teď není ideální, pak bude kritická. V ulicích Úprková, Dohalická, Slatinská a Zádražanská a se stěží vyhnou protijedoucí osobní automobily. Ulice Rodovská je ve velmi špatném stavu, ulice V Jezevčinách není ani asfaltová, obě tyto ulice přímo sousedí s plánovanou zástavbou.
3. V naší části – ulice Úprková, Dohalická, Zádražanská, Holohlavská, Obědovická, Čemilovská a Nepasické náměstí je zvykem, že děti si tu jezdí na kolech, koloběžkách atd., běhají na hřiště. Jakékoliv zvýšení provozu ohrozí jejich bezpečnost.

4. Zastaví se orná půda. Z přilehlého pole vymizí příroda – srnky, zajíci, bažanti atd.

5. Není zde vyřešena dešťová kanalizace. V případě velkých dešťů, se stává souběh ulic Úprková a Holohlavská neprůchodnými. Dešťová voda tuto část zaplaví na několik dní.

6. Hladina hluku již teď je zvýšená

7. Zvýší se prašnost, čistota

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nebude vyhověno z důvodu právní kontinuity a možných nepřiměřených zásahů do vlastnických práv dotčených vlastníků. Požadavek je shodný s požadavkem MČ Praha-Klánovice (ID 2994304). Jak vyplývá z ustálené judikatury správních soudů, veškerá omezení vlastnického práva musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (princip subsidiarity a minimalizace zásahu) [srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, nebo rozsudek NSS ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011-192]. Pro zrušení ploch nebyl nalezen dostatečný legitimní důvod. Metropolitní plán pouze převzal předchozí funkční využití dle dosavadního ÚP SÚ hl. m. Prahy, což je v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023 – 41). Co se týče zmiňovaných negativních vlivů výstavby, nutno uvést, že Metropolitní plán obsahuje celou řadu regulativů přispívajících k tomu, aby byly tyto vlivy minimalizovány. Návrhová plocha je vymezena se strukturou zahradního města a výškovou regulací s rozmezím podlažnosti 2, resp. 3, v návaznosti na stabilizované území lokality Klánovice. V rámci rozvojové plochy je navrhována bodová značka pro umístění občanské vybavenosti a bodová značka pro umístění parku. Konkrétní řešení dopravního

napojení a napojení sítí technické infrastruktury bude předmětem podrobnějších dokumentací. Požadavky, jako zachování vzrostlé zeleně a bezpečnosti na ulicích či zachování stejné kvality života a sousedských vztahů, nelze řešit nástroji územního plánování. Forma a povrchová úprava komunikací je pod podrobností územního plánu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010429

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2846

Podatel | **KRÁL ROBERT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796IM

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požadují, aby výše uvedené pozemky s parc. čísly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námítka

ID 3010430

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2847

Podatel | **MLÝNSKÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979CJB

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požadují, aby výše uvedené pozemky s parc. čísly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námítka

ID 3010407

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2848

Podatel | **VACÍK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5PA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010408

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2848

Podatel | **VACÍK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5PA

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítku podáváme jako vlastníci pozemku, číslo parcelní 1584/17 a 1584/32, katastrální území Klánovice.

Jako vlastníci pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti novému územnímu plánu (Metropolitnímu plánu) hl. města Prahy v zákonné lhůtě následující námítky:

1. Nesouhlasíme s navrhovanou zástavbou Praha 9 - Klánovice, část Hornopočernicko
2. Nesouhlasíme s dopravním napojením této plochy na jakoukoliv část Praha 9 – Klánovice

Odůvodnění

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

1. Není vyřešeno nakládání s dešťovou vodou z komunikací – chybí dešťová kanalizace. V případě přívalových dešťů stále hrozí vytopení stávajících objektů i budoucích staveb. V případě větších dešťů občané výše uvedené oblasti již teď mají problém vyjít se svého pozemku na veřejnou komunikaci „suchou“ nohou. Jakmile se na ulice Dohalická, Zádražanská, Úprkova a Nepasické náměstí napojí další ulice, my v Zádražanské budeme mít veřejnou komunikaci při každém dešti pod vodou.
2. Ulice K Rukavičkárně, ani další menší návazné ulice nejsou dimenzované na intenzivní pohyb těžké stavební techniky, která svým pohybem zničí stávající komunikace, které jsou už teď ve špatném stavu. Již nyní je problematické se osobním autem vyhnout protijedoucímu autobusu.

3. Stávající komunikace nejsou ve finálním stavu – provizorní stříkaný asfalt. Ani pravidelné opravy je neudrží bez hlubokých výmolů. Zvýšená dopravní zátěž ještě zvýší jejich poškození.

4. Nadměrně se zvýší hluk a prašnost, výrazně utrpí čistota prostředí, ve kterém žijeme.

5. Hornopočernicko zapadá do klidu, zeleně atd. Klánovic. Další zvýšení provozu ohrozí bezpečnost dětí – ať už při výstavbě, nebo při běžném budoucím provozu, který se plánovanou zástavbou výrazně zvýší. Již teď je bezpečnost dětí při pohybu v ulici K Rukavičkárně při ranní špičce na hraně.

Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí

2. Foto ulice Zádražanská v dešťovém období

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nebude vyhověno z důvodu právní kontinuity a možných nepřiměřených zásahů do vlastnických práv dotčených vlastníků. Požadavek je shodný s požadavkem MČ Praha-Klánovice (ID 2994304). Jak vyplývá z ustálené judikatury správních soudů, veškerá omezení vlastnického práva musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (princip subsidiarity a minimalizace zásahu) [srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, nebo rozsudek NSS ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011-192]. Pro zrušení ploch nebyl nalezen dostatečný legitimní důvod. Metropolitní plán pouze převzal předchozí funkční využití dle dosavadního ÚP SÚ hl. m. Prahy, což je v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j.

9 As 105/2023 – 41). Co se týče zmiňovaných negativních vlivů výstavby, nutno uvést, že Metropolitní plán obsahuje celou řadu regulativů přispívajících k tomu, aby byly tyto vlivy minimalizovány. Návrhová plocha je vymezena se strukturou zahradního města a výškovou regulací s rozmezím podlažnosti 2, resp. 3, v návaznosti na stabilizované území lokality Klánovice. V rámci rozvojové plochy je navrhována bodová značka pro umístění občanské vybavenosti a bodová značka pro umístění parku. Konkrétní řešení dopravního napojení a napojení sítí technické infrastruktury bude předmětem podrobnějších dokumentací. Požadavky, jako zachování vzrostlé zeleně a bezpečnosti na ulicích či zachování stejné kvality života a sousedských vztahů, nelze řešit nástroji územního plánování. Forma a povrchová úprava komunikací je pod podrobností územního plánu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010431

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2849

Podatel | **HEDBÁVNÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796HR

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požaduji, aby výše uvedené pozemky s parc. číslly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námitka

ID 3010409

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2850

Podatel | **HAVELKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796F1

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010432

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2850

Podatel | **HAVELKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796F1

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požaduji, aby výše uvedené pozemky s parc. čísly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námitka

ID 3010410

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2851

Podatel | **NAKLÁDAL LEOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5I9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010411

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2851

Podatel | **NAKLÁDAL LEOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU5I9

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítku podáváme jako vlastníci pozemků - p. č. 1584/8 a 1584/25 v k. ú. Klánovice, na kterém stojí náš RD -

Jako vlastníci pozemků a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti novému územního plánu (Metropolitnímu plánu) hl. města Prahy v zákonné lhůtě následující námítky:

1. Nesouhlasíme s navrhovanou zástavbou na Hornopočernicku
2. Nesouhlasíme s dopravním napojením této plochy na obec Klánovice

Odůvodnění

Výše uvedené námítky odůvodňujeme takto:

1. Dojde ke zvýšení prašnosti, hlučnosti a bezpečnosti již v tuto chvíli v této části hlučnost nevyhovuje normám (nechávali jsme měřit) a zvýšenou dopravou dojde k dalšímu výraznému zhoršení.
 2. Oblast nemá a nemůže mít dostatečnou dopravní obslužnost k obsluze tak velkého území. Navíc reálně hrozí, že bychom přišli o lipovou alej v ulici K rukavičkárně, která zásadním způsobem charakterizuje naši oblast.
 3. Náš pozemek jsme kupovali s tím, že v okolí není plánovaná žádná rozsáhlá výstavba a tím dojde i ke snížení ceny naší nemovitosti.
 4. Klánovice jsou vilovou čtvrtí s dlouhou historií a developerská výstavba se sem nehodí.
-

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nebude vyhověno z důvodu právní kontinuity a možných nepřiměřených zásahů do vlastnických práv dotčených vlastníků. Požadavek je shodný s požadavkem MČ Praha-Klánovice (ID 2994304). Jak vyplývá z ustálené judikatury správních soudů, veškerá omezení vlastnického práva musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (princip subsidiarity a minimalizace zásahu) [srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, nebo rozsudek NSS ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011-192]. Pro zrušení ploch nebyl nalezen dostatečný legitimní důvod. Metropolitní plán pouze převzal předchozí funkční využití dle dosavadního ÚP SÚ hl. m. Prahy, což je v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023 – 41). Co se týče zmiňovaných negativních vlivů výstavby, nutno uvést, že Metropolitní plán obsahuje celou řadu regulativů přispívajících k tomu, aby byly tyto vlivy minimalizovány. Návrhová plocha je vymezena se strukturou zahradního města a výškovou regulací s rozmezím podlažnosti 2, resp. 3, v návaznosti na stabilizované území lokality Klánovice. V rámci rozvojové plochy je navrhována bodová značka pro umístění občanské vybavenosti a bodová značka pro umístění parku. Konkrétní řešení dopravního napojení a napojení sítí technické infrastruktury bude předmětem podrobnějších dokumentací. Požadavky, jako zachování vzrostlé zeleně a bezpečnosti na ulicích či zachování stejné kvality života a sousedských vztahů, nelze řešit nástroji územního plánování. Forma a povrchová úprava komunikací je pod podrobností územního plánu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako

opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010412

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2852

Podatel | **KULDOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979CK6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010433

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2852

Podatel | **KULDOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979CK6

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požaduji, aby ve výše

označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požaduji, aby výše uvedené pozemky s parc. číslly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní

zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové

regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námítka

ID 3010495

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2853

Podatel | **KOTYZOVÁ SOŇA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W09A

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky podávám jakožto spoluvlastník pozemku parc. číslo 1326/1 a 1326/2, katastrální území Klánovice, které využívám k bydlení, a zároveň jakožto spoluvlastník pozemku parc. číslo 1330/4 a 1330/7, katastrální území Klánovice.

Jakožto spoluvlastník výše uvedených pozemků a staveb, které s pozemkem či stavbou bezprostředně sousedí (tzv. nemezující soused), avšak z důvodu bezprostřední blízkosti jsou návrhem řešení na svých právech dotčeny, podávám tímto v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, proti novému územnímu plánu (Metropolitnímu plánu) hl. města Prahy v zákonné lhůtě následující **námítky** proti vymezení rozvojové plochy 413/379/2035 jako typu struktury zahradního města s obytným způsobem využití a nesouhlasím s dopravním napojením této plochy na obec Klánovice, a to z **následujících důvodů**:

1. jedná se o výstavbu sídelního celku odtrženého od stávající infrastruktury, tzv. přílepek, neboť předmětná plocha je situována v katastru Horní Počernice, byť s nimi netvoří celistvé území (je od nich oddělena koridorem dálnice D11 - E67, stožárovými vedeními VVN 110 a 220 kV, navrženou tratí vysokých rychlostí apod.) a s tímto katastrem ji spojuje toliko most cyklostezky, tudíž přestože se jedná o katastr Horní Počernice, rozšířila by nová zástavba katastr Klánovic, a to s návazností na veškeré prvky veřejné infrastruktury, které by nadměrně zatížila, zejm. by měla negativní dopad na dopravní infrastrukturu, kapacitu mateřské a základní školy apod.;

koncepte přílepků přitom již byla v minulosti v rámci Metropolitního plánu označena za koncepci pro rozvoj města nežádoucí;

2. dopravní infrastruktura není koncipována na rozšiřování území Klánovic takovýmto skokovým způsobem, který by případná realizace záměru přinesla, a zmíněná zástavba by si dozajista vyžádala

zkapacitnění některých ulic, zejm. ulice K Rukavičkárně, což by pravděpodobně obnášelo mj. i vykácení letité aleje, neboť bez toho by zkapacitnění této komunikace nebylo možné. Klánovice jsou přitom typické právě tím, že se jedná o „zelenou“ pražskou čtvrť jak ve smyslu „zelených“ ulic, tak ve smyslu „zelených pozemků“. Se zkapacitněním komunikací souvisí i snížení bezpečnosti na přilehlých komunikacích vlivem dramatického nárůstu dopravy a jelikož by vzhledem k tomu, že celá stavba bude mít dopravní obslužnost vedenou přes Klánovice, došlo by doajista k přetížení celé severní části Klánovic, zhoršení bezpečnosti, životního prostředí, hlučnosti a prašnosti, což by ovlivnilo celou oblast tzv. Hornopočernicka, v níž se nacházejí pozemky, jichž jsem spoluvlastníkem;

3. případná realizace záměru povede k narušení charakteru Klánovic, které jsou typické individuální vilovou výstavbou a případný developerský projekt velkého množství shodných či obdobných domů zcela naruší specifický charakter Klánovic, který je jedním ze znaků, které je činí v mnoha ohledech typickými a výjimečnými.

Z výše uvedeného je patrné, že případná realizace bude mít celou řadu negativních dopadů na celé území Hornopočernicka, kde se nacházejí pozemky, jichž jsem spoluvlastníkem, a vlivem toho přinejmenším k částečnému znehodnocení mého majetku a kvality života mého a mé rodiny, neboť zde mám bydliště, což považuji za zásadní újmu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nebude vyhověno z důvodu právní kontinuity a možných nepřiměřených zásahů do vlastnických práv dotčených vlastníků. Požadavek je shodný s požadavkem MČ Praha-Klánovice (ID 2994304). Jak vyplývá z ustálené judikatury správních soudů, veškerá omezení vlastnického práva musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (princip subsidiarity a minimalizace zásahu) [srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, nebo rozsudek NSS ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011-192]. Pro zrušení ploch nebyl nalezen dostatečný legitimní důvod. Metropolitní plán pouze převzal předchozí funkční využití dle dosavadního ÚP SÚ hl. m.

Prahy, což je v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023 – 41). Co se týče zmiňovaných negativních vlivů výstavby, nutno uvést, že Metropolitní plán obsahuje celou řadu regulativů přispívajících k tomu, aby byly tyto vlivy minimalizovány. Návrhová plocha je vymezena se strukturou zahradního města a výškovou regulací s rozmezím podlažnosti 2, resp. 3, v návaznosti na stabilizované území lokality Klánovice. V rámci rozvojové plochy je navrhována bodová značka pro umístění občanské vybavenosti a bodová značka pro umístění parku. Konkrétní řešení dopravního napojení a napojení sítí technické infrastruktury bude předmětem podrobnějších dokumentací. Požadavky, jako zachování vzrostlé zeleně a bezpečnosti na ulicích či zachování stejné kvality života a sousedských vztahů, nelze řešit nástroji územního plánování. Forma a povrchová úprava komunikací je pod podrobností územního plánu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010413

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2854

Podatel | **TROJAN LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796E6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010434

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2854

Podatel | **TROJAN LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796E6

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším jako vlastník níže uvedených nemovitostí tuto námítku, a to ve vztahu k pozemkům zeleně a pozemkům s objekty v území ohraničeném ulicemi Na Beránce, U Beránky, Pražákovská, Zvonická, Nad Šárkou v lokalitě Beránka v katastrálním území Dejvice, nacházejících se v lokalitě 322 / Hanspaulka (území dotčené námítkou):

Žádám, aby:

- ve čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ohraničených ulicemi Zvonická, U Beránky, Pražákovská, Na Beránce, Nad Šárkou, Vostrovská byla výšková regulace zástavby snížena (ze 4) na 2, resp. 3 podlaží,
- pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice, byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Pokud nejsou uvedené parcely vymezeny jako nestavební blok v podrobné digitální verzi, je nutno je takto označit alespoň v textové části.

Odůvodnění

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba umožněná návrhem Metropolitního

plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě. Z níže uvedených důvodů proto požadují, aby ve výše označeném čtverci výškové regulace zahrnujícím pozemky s objekty ve výše vymezeném území (lokalita 322 / Hanspaulka) nebyla výšková regulace 4, ale aby tato výšková regulace byla snížena na 2, resp. 3. Požadují, aby výše uvedené pozemky s parc. čísly byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha).

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Lokalita 322 / Hanspaulka je přitom výjimečným útvarem - vilová zahradní čtvrť vysoké architektonicko-urbanistické úrovně, jak je uznáváno nejen odbornou, ale i obecnou veřejností, a v této stabilizované a již nyní v dotvořené podobě zasluhuje zvýšenou míru ochrany vč. individuální regulace.

Cílový charakter lokality: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hanspaulka se strukturou zahradního města ... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hanspaulce, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby ...". S uvedeným je však výšková regulace v rozporu, v lokalitě Pražákovská, Zvonická, na Beránce, U Beránky a Nad Šárkou se jedná o překročení o 1-2 podlaží.

V uvedené lokalitě se nacházejí původní obytné objekty z let 1920-1950. Jde o dvojgenerační vily a řadové rodinné domy zejména z předválečného období a řadové rodinné domy v ulici Na Pernikářce, Pražákovská, Zvonická, U Beránky, Nad Šárkou, Vostrovská a Na Beránce, které bezezbytku naplňují popis a jméno lokality Hanspaulka, tedy že ta je výjimečným útvarem zástavby domů převážně předválečné architektury 20.století vysoké architektonické, urbanistické a dnes již i historické úrovně (historická usedlost Beránka a Pernikářka se zámkem). V této konkrétní části této vilové čtvrti jsou také umístěny i bytovky z let 1970 - 72 v ulici U Beránky a Na Beránce. Rodinné a řadové domy jsou dvoupodlažní s podkrovím a sedlovými střechami a moderní bytovky jsou s plochými střechami o 3 NP. Teoreticky jsou tedy zde dvě výškové úrovně hladiny zástavby, ale prakticky je výška veškeré zástavby stejná. V současném stavu se tedy dá hovořit o tom, že prostorové uspořádání je homogenní, stabilizované a zejména dotvořené.

Poslední dobou však území čelí tlaku na umožnění nestabilizované a objemově (výškově) i architektonicky nevhodné moderní výstavby, do tohoto již urbanizovaného a dotvořeného území se vůbec nehodící. Mezi původní objekty ze 30. let 20. století jsou umísťovány

betonové skulptury, které charakter a hodnoty celého území této rezidenční čtvrti Hanspaulka narušují a stírají. Zejména je zde trend odstraňování původní prvorepublikové zástavby a její nahrazování stavbami objemnějšími a vyššími a nerespektujícími původní zástavbu. Není tedy možné tomuto negativnímu trendu, který charakter a výjimečnost této čtvrti zásadním způsobem narušuje, „napomáhat“ navrhovanou výškovou regulací, která nekoresponduje se stabilizovanou a dotvořenou zástavbou dané čtvrti.

Z toho důvodu je umožnění umístění 4 podlažního objektu (nebo zvýšení stávajících staveb na 4 podlaží) v této konkrétní lokalitě a místě zcela nevhodné. Došlo by tak k nežádoucímu převýšení vůči vilové zástavbě z předválečného období 20. století, která utváří charakter a hodnoty dané čtvrti. Došlo by tak k dalšímu narušení vzhledu Hanspaulky a také prostorových a objemových vazeb původní zástavby Hanspaulka, která si dosud zachovává svůj původní a ceněný ráz.

Zároveň též z výše uvedených důvodů žádám, aby pozemky parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1 k. ú. Dejvice byly vymezeny jako nestavební blok (městská parková plocha). Vdaném případě jde zejména o přístupné plochy zeleně u bytových domů, v daném prostoru též byla zřízena (po vzoru zásad MČ P6) komunitní zahrada nejen pro vlastníky okolních nemovitostí, malé přírodní dětské hřiště z klád stromů ad. vybavenost. Jedná se též i o pás zeleně („biokoridor“) navazující na pozemky parků Na Pernikářce, Pernikářka, park u zámku Pernikářka park u historické usedlosti Beránka a pokračující přes zeleň na výše uvedených pozemcích (přes několik málo dalších zahrad) do lesních porostů přírodního parku Šárka - Lysolaje. Zástavba tohoto místa je tedy zcela nežádoucí, naopak je nezbytné zachování dané plochy zeleně jako plochy parkové.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena, odpovídá stavu v území - rozmezí podlažnosti 4 je definováno dle čl. 98 jako 2 až 4 RNP, v území se nacházejí budovy se 4 RNP. Vymezení odpovídá právnímu stavu a návaznosti na plochu OB. Výšková regulace je jedním z nástrojů k naplňování potenciálu města, protože ovlivňuje (omezuje) míru využití území a zároveň je jedním z nástrojů

k naplňování koncepce ochrany a hodnot území Prahy. Výškovou regulaci MPP stanoví v souladu s § 25 odst. (1) PSP formou regulace počtu podlaží zástavby – podlažností zástavby. Stanovení výškové regulace a rozmezí podlažnosti je podrobněji popsáno v Textové části odůvodnění "K článku 97" a "K článku 98".

V návaznosti na plochu ZP je vymezena nestavební plocha parku. Požadovaná plocha parku na pozemcích parc. č. 1256/1, 1256/4, 1266/1, 1258/1, 1273/3, 1273/35, 1275/1 a 4086, k. ú. Dejvice nebude vymezena, MPP zachovává kontinuitu dle dosavadního ÚP SÚ, jde o soukromé pozemky.

Námítka

ID 3010437

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2855

Podatel | **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W1LF

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

VyjádřeníVýchozí stav ke dni podání připomínky dlouhodobého nájemce pozemků pro Golfový areál PCG.

Navrhovatel PCG vlastní veškeré stavební a vodoprávní objekty provozovaného golfového hřiště.

Navrhovatel, stavebník a vlastník staveb na pozemcích k.ú. Zbraslav a k.ú. Lipence, podle vydaných územních rozhodnutí, stavebních povolení a Kolaudačních souhlasů, vykonatelných a v právní moci:

- 1) Rozhodnutí o využití území a umístěná stavby ÚMČ P16, č.j. OV–012922/06/Hd Golfové hřiště a parkovité v lokalitě Zbraslav – Lipence na řešeném území 75 ha, ze dne 1. 2.2007;
- 2) Rozhodnutí – povolení staveb vodních děl v souvislosti s golfovým hřištěm (vodní nádrže V1 – V5) včetně povolení k nakládání s vodami ÚMČ P16 č.j. OV-003748/07/Lh ze dne 10. 7.2007;
- 3) Změna rozhodnutí ze dne 1. 2.2007, ÚMČ P16 č.j. 009298/09/OVDŽP/Hd ze dne 31. 8. 2009;
- 4) Změna povolení ze dne 10. 7.2007, ÚMČ P16 č.j. 021316/09/OVDŽP/Hd ze dne 19. 2. 2010;
- 5) Kolaudační souhlas pro Golfové hřiště ze dne 14. 11. 2012;
- 6) Souhlas s provedením obnovy vodních děl, závlahového a drenážního systému golfového hřiště ÚMČ P16 č.j. 010402/13/OVDŽP/Jj ze dne 29. 7.2013;
- 7) Povolení pro dostavbu tří jamek pro golfové hřiště;

- 8) Dodatečné povolení ke stavbě vodních děl v rámci stavby Dostavba tří jamek ke stávajícímu golfovému hřišti ÚMČ P16 č.j. 008738/14/OVDŽP/Lh ze dne 5. 11.2014;
- 9) Kolaudační souhlas pro část stavby v rámci stavby „Dostavba tří jamek golfového hřiště“, P5, Lipence, ÚMČ P16, Spis.Zn. 014829/16/OVDŽP/Lh, č.j. 016500/16/OŽP ze dne 14. 11.2016;
- 10) Povolení pro rozšíření hřiště o „Dvě hrací jamky“ Spis.Zn.: 024389/18/OVDŽP/ŠP, č.j. 004816/19/OVDŽP ÚMČ P16, ze dne 12. 3.2019 včetně Rozhodnutí o prodloužení platnosti územního rozhodnutí ze dne 3. 5.2021.
- 11) Povolení pro rozšíření stávajícího golfového hřiště o „Tři hrací jamky“ Sp.Zn.: 02298/2020/OVDŽP/ŠP, č.j. 14732/2020/OVDŽP ÚMČ P16 ze dne 27. 8.2020 v právní moci ze dne 23. 9.2020.

Stavby související:

- a) Rozhodnutí o umístění stavby Pomocné objekty pro provoz golfového hřiště (objekt startéra a objekt pro ukrytí hráčů) ÚMČ P16 č.j. 01660/09/OVDŽP/Hd ze dne 29. 9.2009;
- b) Rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení pro opravu a přístavbu objektu garážování golfových vozíků ÚMČ P16 č.j. 011809/09/OVDŽP/Dh ze dne 23. 10. 2009;
- c) Kolaudační souhlas pro objekt ke garážování golfových vozíků ÚMČ P16 č.j. 007887/14/OVDŽP/Dh ze dne 19. 6.2014.

... a dále rozšiřuje stávající golfové hřiště na pozemku **parc.č. 2271/11** zapsaný na LV č. 2835 k.ú. Lipencevlastník, 2/3 pozemku a vlastník. 1/3 pozemku.

Návrh předloženého Metropolitního plánu zcela chybně a rozporu s vybudovanými stavbami a vodními díly stanovuje v území na výše uvedených pozemcích označeném 930/Údolní niva Berounky západ jako nezastavitelnou plochu, s typem struktury: zemědělská krajina v rovině a se způsobem využití“ nezastavitelná rekreační s mírou stability jako stabilizované a je tak v rozporu se Stavebním zákonem.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010439

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2855

Podatel | **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W1LF

Lokalita | 930, 931

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka č. 1 a Připomínka č. 1**

Požadujeme pro pozemky na pozemcích zapsaných na LV č. 2835 k.ú. Lipence a LV č. 4586 k.ú. Zbraslav využití ve smyslu čl. 64 Textové části návrhu Metropolitního plánu Jako Zastavitelná rekreační lokalita, která je definována takto:

ad 1) Hlavním využitím zastavitelné rekreační lokality je rekreace, relaxace a sport. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.

ad 2) V zastavitelné rekreační lokalitě je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro městské parky, rekreaci a sport. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu a zahrádkové osady.

ad 3) V zastavitelné rekreační lokalitě je nepřípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, obchod, administrativu, průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, těžbu, hutnictví, zpracování závadných chemikálií, těžké strojírenství, spalovny zemědělského odpadu a podobné stavby svým provozem neodpovídající cílovému charakteru lokality.

Namítáme a žádáme o opravu zřejmé nesprávnosti u chybného označení N - Zastavitelnost: nezastavitelná.

Odůvodnění

Vystavený návrh vůbec nerespektuje stavbu **Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav** tím, že výše uvedené pozemky jsou v návrhu Metropolitního plánu stanovené jen jako nezastavitelná plocha, zřejmou chybou Pořizovatele i Zpracovatele.

Namítáme nezbytnost odstranění závažné chyby uvedené v návrhu území jako nezastavitelná plocha v rozporu s platným územním plánem a v rozporu s vydanými povoleními k výstavbě stavebních objektů.

Žádáme o odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „Z“, v rámci nezbytného vybavení rozšířeného Parkového sportoviště o dokončovanou Klubovnu Golfu na pozemcích ClubHouse Phase II a pro zajištění příjezdu a přístupu po budovaném přemostění Cernošické ulice, pro přístup na **Golfový areál v k.ú. Lipence a Zbraslav** a nezbytnou komunikaci pro návštěvníky, obsluhu vozíků, soutěžící hráče, členy Klubovny a jejich hosty.

Společně podáváme námítku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „Z - zastavitelná rekreační lokalita“, v rámci nezbytného vybavení Parkového sportoviště o vybudovanou Klubovnu Golfu a pro zajištění příjezdových komunikací pro návštěvníky, obsluhu, soutěžící hráče, členy Klubovny a jejich hosty v uceleném rozsahu desítek ha dle *Přílohy č. 1*.

Požadujeme uvedení do souladu Z - zastavitelnost: zastavitelná, pro umístěné objekty v souladu s platným územním plánem hl. m. Prahy dle vydaných rozhodnutí (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační souhlas) v rozsahu Stavebního zákona č.183/2006, v platném znění.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Je vymezena nezastavitelná rekreační lokalita pro rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území. Dle čl. 65 je nicméně obecně přípustné v nezastavitelných rekreačních plochách provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních

hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené území nachází v záplavovém území, které je limitem využití území a v němž nová výstavba, s ohledem na předcházení a snižování škod způsobených povodněmi, není žádoucí. Posuzovaný případ není výjimečným ani odůvodněným případem odůvodňujícím vymezení nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Vyhovění takovému požadavku by bylo v rozporu s úkoly územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR (bod 26). MPP přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. Dále podrobněji viz příloha P.144 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřipustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010442

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2855

Podatel | **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W1LF

Lokalita | 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námítka č.2

Návrh předloženého Metropolitního plánu zcela chybně a v rozporu s budovanými stavbami a vodními díly stanovuje v území na výše uvedených pozemcích označeném 930/Udolní niva Berounky západ jako nezastavitelnou plochu, s typem struktury: zemědělská krajina v rovině a se způsobem využití“ nezastavitelná rekreační s mírou stability jako stabilizované a je tak v rozporu se Stavebním zákonem.

Pozemek parc.č. 2271/1 1, k.ú. Lipence je ve stávajícím návrhu zveřejněného Metropolitního plánu, jako nezastavitelná rekreační lokalita s barevným vyznačením, jako „*Jiná plocha s vegetací*“.

Spoluvlastníci pozemku parc.č. 2271/11, zapsaného na LV č. 2835 k.ú. Lipence a PCG uplatňují tuto námítku a připomínku:

Společně podáváme námítku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „**Z - zastavitelná rekreační lokalita**“, v rámci nezbytného vybavení Parkového sportoviště o vybudovanou Klubovnu Golfu a pro zajištění příjezdových komunikací pro návštěvníky, obsluhu, soutěžící hráče, členy Klubovny a jejich hosty v uceleném rozsahu desítek ha dle *Přílohy č. 3*.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Je vymezena nezastavitelná rekreační lokalita pro rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území. Dle čl. 65 je nicméně obecně přípustné v této ploše provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního

potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené území nachází v záplavovém území, které je limitem využití území a v němž nová výstavba, s ohledem na předcházení a snižování škod způsobených povodněmi, není žádoucí. Posuzovaný případ není výjimečným ani odůvodněným případem odůvodňujícím vymezení nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Vyhovění takovému požadavku by bylo v rozporu s úkoly územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR (bod 26). MPP přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. Dále podrobněji viz příloha P.144 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů,

respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010443

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2855

Podatel | **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W1LF

Lokalita | 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**Námítka č. 3**

Návrh předloženého Metropolitního plánu zcela chybně a rozporu s budovanými stavbami a vodními díly stanovuje v území na části území „*Les na lesních pozemcích*“ a „*Jiné přírodě blízké plochy*“, v území označeném 930/Údolní niva Berounky západ jako nezastavitelnou plochu, s typem struktury: zemědělská krajina v rovině a se způsobem využití“ nezastavitelná rekreační s mírou stability jako stabilizované a je tak v rozporu se Stavebním zákonem.

Na budovaných dvou jamkách podle vydaného Povolení pro rozšíření hřiště o „Dvě hrací jamky“ Spis.Zn.: 024389/18/OVDŽP/ŠP, č.j. 004816/19/OVDŽP IJMČ P16, ze dne 12. 3.2019 včetně Rozhodnutí o prodloužení platnosti územního rozhodnutí ze dne 3. 5.2021 je v rozporu s vybudovaným a zjevně chybně zakreslen rozsah „*Jiné přírodě blízké plochy*“ a na části hrací plochy v k.ú. Zbraslav přímo v **Golfovém areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav** je navrženo podle našeho názoru, jak tímto postupem vlastníka namítáme a nájemce připomínkujeme, zcela nefunkční návrh využití „*Les na lesních pozemcích*“ a „*Jiné přírodě blízké plochy*“.

Společně podáváme námítku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „**Z - zastavitelná rekreační lokalita**“, v rámci nezbytného rozšíření Golfového Areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav i na chybně vyznačený Les na lesních pozemcích a Jinou plochu přírodě blízkou.

Požadujeme uvedení do souladu Z - zastavitelhost: zastavitelná, pro umístění objekty v souladu s platným územním plánem hl. m. Prahy dle vydaných rozhodnutí (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační souhlas) v rozsahu Stavebního zákona č.183/2006 v platném znění.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jedná se o soutok Berounky a Vltavy a celá rozloha dotčená požadavkem se nachází v záplavovém území Q100. Zábor půdy II. třídy ochrany ZPF. Územím prochází prvek ÚSES. Právní kontinuita s ÚP SÚ - nezastavitelné území. Dle čl. 65 je nicméně obecně přípustné v této ploše provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené území nachází v záplavovém území, které je limitem využití území a v němž nová výstavba, s ohledem na předcházení a snižování škod způsobených povodněmi, není žádoucí. Posuzovaný případ není výjimečným ani odůvodněným případem odůvodňujícím vymezení nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Vyhovění takovému požadavku by bylo v rozporu s úkoly územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR (bod 26). MPP přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením

transformace stávajících zastavitelných ploch. Dále podrobněji viz příloha P.144 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010444

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2855

Podatel | **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W1LF

Lokalita | 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**Námítka č.4**

Návrh Metropolitního plánu vůbec neuvažuje s rozšířením Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav.

PCG realizuje nákladem mnoha set milionů korun zásadní změnu organizace **Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav** s otočením pozic po dokončení povoleného rozšíření hrací plochy na 27 Jamek takto:

Nová Klubovna Golfu v současné době před dokončením na pozemku dle vydaného povolení ÚMČ Praha 16, Spis. Zn. 013910/18/OVDŽP/Šp, č.j.: 006110/19/OVDŽP, ze dne 8. 4.2019 pro stavbu „**Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub**“ na pozemku parc.č. 2267/5, k.ú. Lipence, v souladu splatným územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, bude dokončena ve 12/2022 a zprovozněna k 05/2023.

Ke stejnému datu bude zprovozněno přemostění Černošické ulice k 1. Jamce **Rozšířeného Golfového areálu k.ú. Lipence a Zbraslav**. Dojde tak k výměně postupu hry z dnešního od Západu na Východ v nové orientaci postupu hráčů ve směru Východ - Západ.

Společně podáváme námítku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „**Z - zastavitelná rekreační lokalita**“, v rámci nezbytného rozšíření **Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav** i na realizovaný **SO Přemostění ulice Černošické**, nezbytné pro napojení areálu PCG na Dvě ubytovací zařízení a Sportovní klub dle vydaných Rozhodnutí.

Požadujeme uvedení do souladu Z - zastavitelnost: zastavitelná, pro umístěné objekty v souladu s platným územním plánem hl.m.Prahy dle vydaných rozhodnutí {územní rozhodnutí,

stavební povolení) v rozsahu Stavebního zákona č.183/2006 v platném znění pro komunikační propojení obou areálů s Rozšířením Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav ", na pozemku 2271/11 k.ú. Lipence s parc.č. 2267/4 a 2267/5 k.ú. Lipence, do jednoho plně funkčního a provozně celku.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

K zastavitelnosti - jedná se o soutok Berounky a Vltavy a celá rozloha námítky se nachází v záplavovém území Q100. Zábor půdy I. a II. třídy ochrany ZPF. Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - nezastavitelné území. Pozemek 2267/5 v k.ú. Lipence již je součástí zastavitelného území. Pozemky 2271/11 a 2267/4 k.ú. Lipence zůstanou součástí nezastavitelného území. Nicméně bude rozšířena plocha parkového sportoviště západně dle aktuálního stavu v území.

Námítka

ID 3010446

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2855

Podatel | **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W1LF

Lokalita | 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Námítka č. 5

Návrh Metropolitního plánu na pozemku parc.č. 2269/7 k.ú. Lipence trasuje meandrující Lipanský potok přímo středem pozemku a brání tak Jeho využití pro další Rozšíření Golfového areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav.

Společně podáváme námítku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „**Z - zastavitelná rekreační lokalita**“, v rámci nezbytného rozšíření Golfového Areálu v k.ú. Lipence a Zbraslav a **změnu trasy Lipanského potoka jen podél hranic pozemku parc.č. 2269/7 k.ú. Lipence.**

Odůvodnění

Odůvodnění:

Prague City Golf, s.r.o. vlastní všechny stavby dle ÚR a stavebních povolení ve stávajícím návrhu jako nezastavitelná rekreační lokalita a provozuje golfový areál s budoucím rozsahem pro 27 jamek.

Vystavený návrh Metropolitního plánu vůbec nerespektuje pravomocně umístěnou stavbu Prague City Golf v ucelené objektové skladbě tak, jak je podrobně popsána výše s tím, že výše uvedené pozemky a stavby na nich nejen TI, ale i vodních děl a další uvedené ve vydaných Rozhodnutích Stavebního úřadu ÚMČ Praha 16 jsou přesto v návrhu Metropolitního plánu stanovené jen jako nezastavitelná plocha.

Považujeme za nezbytné odstranění závažné a zjevné chyby uvedené v návrhu území jako nezastavitelná plocha v rozporu s platným územním plánem a v rozporu s vydanými povoleními

k výstavbě stavebních a vodoprávních objektů, které zaručují správnou funkci na území v rozsahu mnoha desítek ha.

Nerozumíme, proč pořizovatel ani zpracovatel zjevně nerespektují práva a povinnosti ze Stavebního zákona v platném znění a vystavují tak vlastníka a provozovatele do situace, kdy by v případě schválení Metropolitního plánu v návrhové verzi jako nezastavitelná plocha, způsobilo, že veškeré povolené stavby golfu, by se staly černými stavbami (pro rozpor s Metropolitním plánem) a tedy povinností tyto stavby odstranit, a tedy zrušit podnikání v tomto důsledku ukončeným provozem Golfového hřiště a dále ponechat území ve stavu před rokem 2008 jen jako volnou plochu. To je pro nájemce, vlastníka i provozovatele zcela v rozporu s právním pořádkem ČR a zcela nepřijatelné.

Společně podáváme námítku a připomínku pro odstranění zřejmé chyby doplněním zastavitelného území „**Z — zastavitelná rekreační lokalita**“, v rámci nezbytného vybavení Parkového sportoviště o vybudovanou Klubovnu Golfu a pro zajištění příjezdových komunikací pro návštěvníky, obsluhu, soutěžící hráče, členy Klubovny a jejich hosty v uceleném rozsahu dle *Přílohy č. 3*.

Současné bude zastavitelné území obsahovat i vybudované technické zázemí pro mechanizaci, která je nezbytná pro parkovou úpravu golfového hřiště, jeho zásobování a pohyb hráčů po golfovém hřišti.

Žádáme o doplnění zastavitelného území „**Z**“, v rámci nezbytného vybavení Parkového sportoviště o pozemek pro výstavbu SO Přemostění ulice Černošické z pozemku parc.č. 2267/4, které je garancí plně funkčního propojení mezi Klubovnou Golfu na pozemku parc.č. 2267/5 k.ú. Lipence dle vydaných Rozhodnutí, Územní Rozhodnutí Odboru výstavby, dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 16, Spis. Zn. 025970/17/OVDŽP/ŠP, č.j. 004432/18/OVDŽP/18/OVDŽP ze dne 22. 3.2018 v právní moci a Stavební povolení Spis. Zn. 013910/18/OVDŽP/ŠP, č.j. 006110/19/OVDŽP ze dne 8. 4.2019 v právní moci pro „**Dvě ubytovací zařízení a sportovní klub**“, které jsou před stavebním dokončením a kolaudací v 09/2022 a rozšířeným golfovým areálem nově pro 27 jamek.

Požadujeme respektovat vybudované komunikace v rámci objektu „**Propojovací komunikace u sportovního klubu**“, včetně přemostění ulice Černošické, nezbytné pro napojení areálu Prague City Golf na Dvě ubytovací zařízení a Sportovní klub dle vydaného společného Rozhodnutí, stavebního povolení Odboru výstavby dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 16, Sp. Zn.: 020725/OVDŽP/Šp, č.j. 000905/19/OVDŽP ze dne 15. 1.2019.

Současně požadujeme respektovat také přístup na veřejnou komunikaci Černošická a související technickou infrastrukturu dle vydaného územního rozhodnutí pro nově vybudované 2 jamky a 3 jamky.

Provoz Prague City Golf bude v následujícím roce 2023 rozšířeno na celkem 27 jamek, nové odpaliště a Golfovou Klubovnu, které umožní otočit postup chodu jamek oproti současnosti, kdy je Klubovna v areálu Peluněk na sousedním katastru Zbraslav v pronájmu.

Cílem je zlepšit a rozšířit podmínky pro sportovní vyžití veřejnosti se spádovou oblastí poloviny Prahy, umožnit turnajový provoz rozšířeného areálu v rámci přesahu golfového hřiště na úroveň Mistrovství Republiky a dalších turnajů s mezinárodní certifikací a pro přípravu České Golfové Reprezentace a současné Golfové Akademie pro nové hráče, mládež a dorost.

V případě nového Odpaliště opustí Prague City Golf stávající lokaci v Dobývacím Prostoru pro těžbu Kámen Zbraslav a.s. pro vytvoření rekreační oblasti tak, jak je podrobně popsána v Konceptci Pražských břehů zpracoval IPR v roce 2014.

Nad rámec, přitom jako součást uplatněných Námitek vlastníka uvádíme toto sdělení pro Pořizovatele:

Vlastník Prague City Golf, s.r.o. a ClubHouse Phase II, a.s. vůbec nepředpokládají, že by snad informace o vydaných územních rozhodnutích a o stavu rozestavěného areálu nebyla Pořizovateli k dispozici od počátku jeho přípravy Metropolitního plánu, s ohledem na rozvoj golfového areálu a jeho přípravu s Magistrátem hl. m. Prahy min. od roku 2007.

Vlastník pozemků požaduje odstranění této závažné chyby v předloženém návrhu Metropolitního plánu a uvedení po právu do souladu s právním stavem na stavebních pozemcích, dle vydaných Rozhodnutí.

Vlastník pozemků zapsaných na LV č. 2318 k.ú. Lipence ClubHouse Phase II, a.s. ve spolupráci s Prague City Golf, s.r.o. by v případě schválení Metropolitního plánu v předložené verzi, nemohli zajistit řádnou funkci podniku, jak je zapsán v OR a museli by nutně vstoupit do likvidace.

V takovém případě, který si vlastníci nepřejí, by taková situace znamenala marné vynaložení investic v rádu stovek milionů korun a škodu velkého rozsahu, kterou by v takovém případě nezbylo, než vymáhat po hl. m. Praze v plné výši.

Současně by ze skutkové podstaty, došlo k poškození dobrého jména stavebníka a poškození kontinuity dobrého jména hl. m. Prahy, jako zodpovědného smluvního partnera s respektem ke stavebnímu zákonu.

S ohledem na závažnost dopadů, které vlastníku pozemků a stavebníku hrozí, z předloženého návrhu Metropolitního plánu se zjevnou „chybou“ v určení území jako nezastavitelného, proto v rámci smírného řešení navrhuje pořizovatel jednání o nápravě podle jeho programu, ke kterému jsme kdykoliv, podle jeho vyzvání, připraveni.

Na tomto jednání bychom odpovědného zástupce Pořizovatele a Zpracovatele předloženého návrhu Metropolitního plánu dopravili na místo k místnímu šetření za účasti Stavebního úřadu k pořízení Zápisu o skutečném stavu areálu Prague City Golf a o skutečném stavu jeho stavebního dokončení.

Jsme připraveni v součinnosti s Pořizovatelem Hlavní město Praha umožnit po dokončení areálu jeho návštěvníkům sportovní vyžití pro spádovou oblast téměř poloviny Prahy a přilehlého Středočeského kraje a vytvořit místo setkávání aktivních občan ve zdravém prostředí nového golfového areálu.

Návazné atrakce a služby také na sousedních pozemcích umožní odpočinek a sportovní vyžití pro velké množství zájemců v této části hl. m. Prahy, kde podobné aktivity dosud chybí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - nezastavitelné území. Vymezení trasy Lipanského potoka odpovídá studii Soutok, bude upraven v souladu s projektem, více viz ID 2995299.

Námítka

ID 3016117

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2855

Podatel | **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1XMLG

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

1. Na území hlavního města Prahy („HMP“) v současné době platí územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn („Územní plán“). Zastupitelstvo HMP usnesením ze dne 7. 6. 2012, č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („Metropolitní plán“). Pořizovatelem Metropolitního plánu je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

2. Dne 26. 4. 2022 byla vyvěšena veřejná vyhláška, na základě které bylo v souladu s § 52 odst. 1 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“) oznámeno konání dvou veřejných projednání návrhu Metropolitního plánu a byla zveřejněna příslušná dokumentace. K návrhu Metropolitního plánu lze uplatňovat do dne 30. 6. 2022 stanoviska, připomínky a námítky.

3. Podatel je vlastníkem id 1/3 pozemků parc. č. 683/9 a 691/1 v k.ú. Zbraslav („Pozemky“).

Přílohy:

výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 683/9 v k. ú. Zbraslav
výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 691/1 v k. ú. Zbraslav

4. Podatel zakoupil Pozemky se záměrem vybudovat na nich 37 rodinných domů o ploše 96 m² tak, aby se navýšily bytové kapacity v městské části Zbraslav a aby byla zástavba v souladu s přírodní plochou, která ji obklopuje („Záměr“).

5. Stávající obytné území, které navazuje na Pozemky podatele, je esteticky neukončeno a z toho důvodu mají Pozemky podatele jako

plocha mezi zástavbou a udržovaným parkem spíše charakter nevyužitě louky než přírodně významné plochy.

6. Jako reakci na výše uvedený stav se podatel rozhodl Pozemky odkoupit a vybudovat zde prostor, který spojí zastavěnou část obce s přírodní lokalitou. Záměrem dojde jak k navýšení bytových kapacit, neboť zahrnuje vystavění rodinných domů, ale zároveň také k přírodní vizualizaci samotných ulic, které budou tvořeny stromořadími. Záměr podatele tedy navrhuje dostatečné množství liniové zeleně a vegetačních ploch s nově vysazenými dřevinami a je tak kultivovaným přechodem z husté zástavby města do parkové plochy viz ilustrační obrázky plánovaného Záměru.

7. Podatel vhodnost umístění Záměru na Pozemcích prověřil i prostřednictvím urbanistické studie Zbraslav - Havlín, která Záměr vyhodnotila jako vhodné ukončení stávajícího okraje zástavby rodinných domů a charakteru plochy mezi zástavbou a udržovaným parkem a uzavřela, že „navrhovaná zástavba s dostatečným množstvím liniové zeleně, vegetačních ploch s nově vysazenými dřevinami i se solitérními kultivary v území vytváří v kombinaci s jednotnou tradiční charakteristikou zástavby s jednotným oplocením do veřejných prostranství kultivované zakončení organicky rostlé zástavby a doplňuje tak adekvátním přirozeným způsobem hřbitov a kostel. Sv. Havla“.

8. Pozemky se dle aktuálně platného Územního plánu nachází v ploše PS - sady, zahrady a vinice.

9. V návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky vymezeny jako plochy nestavebních bloků a otevřené krajiny určených pro zahradnictví a vinice.

10. Podatel je přesvědčen, že Záměr má potenciál vytvořit urbanisticky hodnotné prostředí, při zachování charakteru okolního území, a vytvořit nová místa k bydlení, která jsou na území hlavního města Prahy dlouhodobě nedostatečná. Jelikož přijetím návrhu Metropolitního plánu nebude možné Záměr realizovat, je tímto návrhem podatel dotčen, a proto podává proti návrhu Metropolitního plánu tuto námitku.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavek je včetně příslušného vypořádání uveden v následujících námitkách.

Námítka

ID 3016119

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2855

Podatel | **Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1XMLG

Lokalita | 983

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření**NÁMITKA:**

11. Návrh Metropolitního plánu funkčním vymezením Pozemků jako plochy nestavebních bloků a otevřené krajiny určených pro zahradnictví a vinice nevyužívá potenciál daných Pozemků pro naplnění cílů Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy („Zásady“) a Programového prohlášení vlády ČR.

12. Zásady předvídají trvalý nárůst stálých obyvatel hlavního města Prahy a s tím i související potřebu dalších vhodných bytových prostor jak v lokalitách, které jsou Zásadami označeny jako „kompaktní město rozšířené“, tak v lokalitách označených jako „rozvoj osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy“.

13. Území Zbraslavi je přitom výslovně zařazeno Zásadami do území „kompaktní město rozšířené“, na základě čehož lze předpokládat, že by na území Zbraslavi měl být vytvářen dostatek ploch, na kterých budou moci být za účelem rozvoje osídlení v budoucnu umísťovány především stavby pro bydlení. To potvrzuje i urbanistická koncepce Zásad, dle které by mělo být jejich cílem, jakož i cílem navazující územně-plánovací dokumentace (tzn. Metropolitního plánu): (i) rozšíření stávajícího vymezení kompaktního města o nové rozvojové oblasti pro městskou zástavbu rozličného charakteru a různé hustoty, a (ii) zajištění nabídky území pro rozvoj aktivit příznivě působících na růst konkurenceschopnosti města (viz bod 2.2.2.k) Zásad).

14. Přijetím Metropolitního plánu v současné podobě ve vztahu k Pozemkům nevyužívá potenciál dané lokality pro umístění rodinných domů a navýšení bytových možností v dané lokalitě. Tímto je eliminován potenciál předmětné rozvojové oblasti pro další městskou zástavbu. Při stávající poptávce po nových bytech a rodinných domech na území hlavního města Prahy by tak muselo dojít k jejich výstavbě jinde, tzn. na jiných nezastavěných plochách,

kteře nejsou pro umístění staveb pro bydlení tak vhodné, jako jsou Pozemky, u kterých se postavení nízkopodlažních rodinných domů vyloženě nabízí. To by bylo v rozporu s principem kompaktního města ve smyslu Zásad, který naopak požaduje vhodné a přiměřené zahuštění stávající zástavby.

15. To vyplývá i z Programového prohlášení vlády České republiky z ledna 2022, ve kterém je podpora staveb pro bydlení a zajištění dostupnosti bydlení pro občany uvedena jako jedna z priorit. Programové prohlášení vlády k tomu doslova uvádí: „Nezavíráme oči před problémy, které lidé v naší zemi mají. A bydlení je v poslední době jedním z nich. Přineseme řešení, která pomohou jak vlastnickému, tak nájemnímu bydlení včetně sociálního bydlení. Nejdůležitější je v současné době zásadní zrychlení stavebního řízení.“ Tím samozřejmě není míněno jen stavební řízení ve smyslu povolování staveb bytů, ale též územní plánování ve smyslu zajištění podmínek pro možnost vůbec stavby pro bydlení ve vhodném území povolovat.

16. Z výše uvedených důvodů je návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům v rozporu se Zásadami, jelikož nevyužívá jejich potenciál pro vhodné doplnění stávající zástavby o nové rodinné domy, čímž bezdůvodně omezuje další rozvoj osídlení a umístění staveb pro bydlení ve Zbraslavi, které se nacházejí v tzv. rozšířeném kompaktním městě ve smyslu Zásad.

17. Vymezením Pozemků v Metropolitním plánu jako nezastavitelných dochází k omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele a nad to je v rozporu se Zásadami, jelikož významně omezuje území Zbraslavi v dalším rozvoji osídlení a umístění staveb pro bydlení, v ploše, která je s ohledem na stávající neukončený okraj zástavby rodinných domů více než příhodná.

18. S ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel žádá, aby byly Pozemky vymezeny jako zastavitelné plochy a aby na Pozemcích bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 2 1-2 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu Metropolitního plánu, respektive aby návrh Metropolitního plánu umožňoval umístění, povolení a provedení Záměru v aktuální podobě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Dotčené pozemky jsou v KN zapsány jako ovocný sad se způsoby ochrany: památková zóna - budova, pozemek v památkové zóně, nemovitá kulturní památka, zemědělský půdní fond. Právní kontinuita s ÚP SÚ - plocha PS.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací

dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010445

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2857

Podatel | **OCHOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09844R3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010447

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2857

Podatel | **OCHOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09844R3

Lokalita | 306, 727

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Poddimenzovaná kapacita vytěžitelnosti území**

Předmětem námítky je území nacházející se v rozmezí ulic Lednická, Rožmberská, Šimanovská. Území se nachází v severovýchodním cípu lokality 306 Kyje. V předmětném území se nachází pozemky KN 793/31, v k.ú. Kyje v majetku subjektu.

1) Námítka

Území se nachází v transformační ploše a svou obytnou funkcí má doplnit stávající strukturu zahradního města. Dle návrhu MP je v této části stanovena podlažnost 2 RNP, stávající struktura se pohybuje ve výškovém rozmezí 2NP až 4NP. Nová výstavba posledních let je převážně 3 podlažní což odpovídá i platnému územnímu plánu. Proto považujeme stanovenou maximální podlažnost 2RNP za neadekvátní a nerefluktující strukturu v stabilizované části území a žádáme změnu podlažnosti na 3RNP. Tato změna zabezpečí plnohodnotné a adekvátní doplnění stávající struktury.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V dotčených plochách výškové regulace bude navýšeno rozmezí podlažnosti ze 2 na 3. V návaznosti na tento požadavek a řešení TR ploch bude upraveno rozmezí podlažnosti pro nově navrženou

zástavbu ze 2 na 3 i v dalších dvou severozápadních plochách
výškové regulace v rámci dotčené T plochy.

Námítka

ID 3010448

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2857

Podatel | **OCHOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09844R3

Lokalita | 306

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Námítka**

Dle návrhu MP je pro lokalitu 306 Kyje, stanoven návrhový index využití lokality $i_n = 0,27$. Dle stávajícího územního plánu se index v území pohybuje dle kódu míry využití území mezi 0,3 až 0,5 KPP. Proto navrhujeme korigovat MP pro tuto část tak aby odpovídal koeficientu využití území dle Platného územního plánu, který svými parametry využití území lépe reflektuje strukturu okolní zástavby.

Území záměru se nachází v lokalitě č. 306 „Kyje“ a je vedeno jako transformační a rozvojová plocha s kódem 411/306/2086/(06)35-20.

Grafický podklad návrhu na změnu metropolitního plánu je v příloze č. 1

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě výsledků VP budou návrhové indexy prověřeny a případně upraveny. V rámci revize TR ploch a kontinuity dosavadního ÚP SÚ bude stanovena kapacita T plochy a doplněno vymezení rekreační vybavenosti bodem reflektující právní kontinuitu plochy SP dosavadního ÚP SÚ. Pozn.: Návrhový index je stanoven na celou lokalitu a slouží k vyhodnocování MPP, tzn. není určen pro rozhodování v území.

Námítka

ID 3010450

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2860

Podatel | **ŠVAMBEROVÁ MILOSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985GYF

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010451

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2860

Podatel | **ŠVAMBEROVÁ MILOSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985GYF

Lokalita | 306

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Poddimenzovaná kapacita vytěžitelnosti území**

Předmětem námítky je území nacházející se v rozmezí ulic Lednická, Rožmberská. Území se nachází v severovýchodním cípu lokality 306 Kyje. V předmětném území se nachází pozemky KN 793/30, v k.ú. Kyje v majetku subjektu.

1) Námítka.

Území se nachází v transformační ploše a svou obytnou funkcí má doplnit stávající strukturu zahradního města. Dle návrhu MP je v této části stanovena podlažnost 2 RNP, stávající struktura se pohybuje ve výškovém rozmezí 2NP. Nová výstavba posledních let je v části území 3 podlažní což odpovídá i platnému územnímu plánu. Proto považujeme stanovenou maximální podlažnost 2RNP za adekvátní a reflektující strukturu v stabilizované části území a žádáme pouze změnu podlažnosti na 3RNP podél celé ulice Lednická. Tato změna zabezpečí plnohodnotné a adekvátní doplnění stávající struktury.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V dotčených plochách výškové regulace bude navýšeno rozmezí podlažnosti ze 2 na 3. V návaznosti na tento požadavek a řešení TR ploch bude upraveno rozmezí podlažnosti pro nově navrženou

zástavbu ze 2 na 3 i v dalších dvou severozápadních plochách
výškové regulace v rámci dotčené T plochy.

Námítka

ID 3010452

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2860

Podatel | **ŠVAMBEROVÁ MILOSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985GYF

Lokalita | 306

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Námítka**

Dle návrhu MP je pro lokalitu 306 Kyje, stanoven návrhový index využití lokality $i_n = 0,27$. Dle stávajícího územního plánu se index v území pohybuje dle kódu míry využití území mezi 0,3 až 0,5 KPP. Proto navrhujeme korigovat MP pro tuto část tak aby odpovídal koeficientu využití území dle Platného územního plánu, který svými parametry využití území lépe reflektuje strukturu okolní zástavby. Území záměru se nachází v lokalitě č. 306 „Kyje“ a je vedeno jako transformační a rozvojová plocha s kódem 411/306/2086/(06)35-20. Grafický podklad návrhu na změnu metropolitního plánu je v příloze č.1

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě výsledků VP budou návrhové indexy prověřeny a případně upraveny. V rámci revize TR ploch a kontinuity dosavadního ÚP SÚ bude stanovena kapacita T plochy a doplněno vymezení rekreační vybavenosti bodem reflektující právní kontinuitu plochy SP dosavadního ÚP SÚ. Pozn.: Návrhový index je stanoven na celou lokalitu a slouží k vyhodnocování MPP, tzn. není určen pro rozhodování v území.

Námitka

ID 3010454

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2862

Podatel | **Beránek Zdeněk, Mgr., advokát**

Zastupuje | 2 PO, 6 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1SY60

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 6 fyzických a 2 právnické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010459

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2862

Podatel | **Beránek Zdeněk, Mgr., advokát**

Zastupuje | 2 PO, 6 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1SY60

Lokalita | 330

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Věc: Námítky k upravenému návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy

Tímto podáním jsou zastoupeni vlastníci pozemků a jednotek dotčených návrhem v souladu s § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 186/2006 Sb., v aktuálním znění (dále jen „SZ“), blíže specifikovaní v příloze č. 1 (dále souhrnně jen „**Účastníci**“), kteří tímto podávají námítky proti upravenému Metropolitnímu plánu (dále jen „**Metropolitní plán**“).

Námítky se vztahují zejména k souboru pozemků, které jsou v Metropolitním plánu označeny jako Transformační plocha 411/330/2427 (dále jen „**Transformační plocha**“) a týkají se:

1/ koeficientu zastavění

U této Transformační plochy, jejíž rozloha činí 11.133 m² a jejíž způsob využití je stanoven jako obytný, je stanoven koeficient zastavění stavebního bloku (ZBs) v míře 36,734 %.

Jedná se přitom o plochu, která se nachází v lokalitě č. 330 – Břevnovské vily, mající strukturu zahradního města, pro níž je v návrhu Metropolitního plánu u středních bloků stanovena zastavitelnost v rozmezí 20-35 %.

Koeficient zastavění Metropolitního plánu je, aniž by proto byl dán jakýkoliv důvod, v případě této konkrétní Transformační plochy v rozporu s mírou zastavitelnosti ve struktuře zahradního města a Účastníci požadují jeho odpovídající snížení.

2/ podlažnosti

Pro Transformační plochu stanoví Metropolitní plán rozmezí podlažnosti 3, tedy fakticky tři plnohodnotná podlaží plus jedno ustupující podlaží.

Takto stanovená podlažnost je pro Transformační plochu nepřiměřená s ohledem na (i) výšku resp. Podlažnost okolní zástavby, (ii) výšku terénu Transformační plochy a (iii) charakteristiku struktury lokality v níž se tato plocha nachází (zahradní město).

V krycím listu pro lokalitu Břevnovské vily je uvedeno, že cílem nevržených regulativů je mimo jiné i „zachování homogenního výškového uspořádání zástavby“. Tento cíl podlažnost uvedená u Transformační plochy v Metropolitním plánu nesplňuje.

Transformační plocha je ze tří stran obklopena viladomy u nichž je dle návrhu Metropolitního plánu stanovena podlažnost 4. v této optice by se mohlo zdát, že rozmezí podlažnosti 3 je přiměřené, avšak není tomu tak natolik výšková úroveň terénu Transformační plochy je o několik metrů výše nad terénem okolo stojících viladomů.

Současně východním směrem od Transformační plochy stanoví Metropolitní plán podlažnost na úrovni 2 a Transformační plocha by s přihlédnutím k výškové hladině pozemků, z nichž je složena, tedy neměla přesáhnout též úroveň 2 (umožňující fakticky postavit třípodlažní budovu s ukončeným podlažím), aby bylo dosaženo postupného snižování výškové hladiny východním směrem ke sportovním plochám v lokalitě stadion Strahov (u nichž je v této části nejbližší Transformační ploše a vila domům stanovena též úroveň 2).

Transformační plocha se nad to nachází na vizuálně exponovaném tzv. Strahovském pahorku, u nějž je přiměřenost z hlediska urbanismu a územního plánování žádoucí.

Účastníci v tomto kontextu podávají námitku i vůči rozmezí podlažnosti východně od Transformační plochy, na pozemcích v klínu mezi ulicemi Běžecká a Maratónská, které se již nachází v lokalitě označené v návrhu Metropolitního plánu jako 659/Stadion Strahov.

Pro tyto pozemky stanoví Metropolitní plán podlažnost na úrovni 4, kterou účastníci považují, ze stejných důvodů jako jsou uvedeny výše, za zcela nepřiměřenou dané lokalitě a cílům územního plánování a navrhují její snížení na úroveň 2 (v příloze č. 2 je tato plocha označena barevně).

Touto úpravou Metropolitního plánu by došlo k přirozenému růstu výškové hladiny kulminující právě viladomy a budoucí zástavbou Transformační plochy.

Účastníci tedy s ohledem na výše uvedené navrhuji upravit Metropolitní plán, pokud jde o podmínky zástavby Transformační plochy č. 411/330/2527 a sousední plochy specifikované vše tak, aby byl snížen koeficient zastavění a míra podlažnosti a předložit ji k novému veřejnému projednání po zohlednění výše uvedených námitek.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Danému požadavku nelze vyhovět primárně proto, že je v rozporu s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3786, jak je blíže rozvedeno dále.

Výškové regulace a podlažnosti transformační plochy č. 411/330/2427, konkrétně stanovení rozmezí podlažnosti 3 1 – 3 RNP, zároveň odpovídá i charakteru okolní zástavby a není v rozporu s koncepcí Metropolitního plánu.

Přiřazení rozmezí podlažnosti v MPP vychází z nejtypičtější podlažnosti, tedy z té nejcharakterističtější, se zohledněním rozsahu podlažních ploch stávajících budov. Nejedná se tedy v žádném případě o počet budov nebo zastavěných pozemků s danou výškou, ale o jejich objem, o působení budov v posuzované zástavbě. Rozmezí podlažnosti 3 tak v předmětné transformační ploše označuje zástavbu s typickým počtem podlaží 1–3. MPP naopak nestanovuje minimální počet podlaží, tj. umožňuje vždy umístit libovolně nízký objekt, kdy výšková regulace slouží pouze pro stanovení maximálního počtu podlaží. Spodní mez rozmezí podlažnosti je výška pro budovu garantovaná, v rozmezí podlažnosti 3 tak je garantovaná možnost umístit budovu s 1 plnohodnotným nadzemním podlažím.

V rámci širšího územního kontextu se jedná o lokalitu, kde se vyskytuje různorodá struktura zástavby, včetně viladomů o obdobné výškové hladině. Stanovená výšková regulace proto reflektuje existující urbanistické vztahy a nenarušuje princip zachování (dotvoření) homogenního výškového uspořádání v míře odpovídající charakteru území. Skutečnost, že se transformační plocha nachází ve výškově exponovanější poloze, byla při návrhu regulace zohledněna, avšak neodůvodňuje další snížení podlažnosti.

Důvod pro změnu regulace nebyl shledán ani v případě východně navazujících ploch v lokalitě 659/Stadion Strahov, neboť stanovená

výšková hladina odpovídá koncepci rozvoje území a jeho urbanistickým vazbám.

Pokud jde o požadavek týkající se koeficientu zastavění a celkové kapacity zástavby, území transformační plochy bude dále řešeno v rámci podrobnější přípravy, a to v koordinaci s novým způsobem regulace hrubých podlažních ploch (HPP). V souvislosti s úpravou způsobu regulace transformačních ploch bude maximální přípustná kapacita území v upraveném návrhu MPP stanovena přímo prostřednictvím specifických parametrů, přičemž regulovaná kapacita se bude přibližovat hodnotám odpovídajícím podmíněnému koeficientu podlažních ploch ($KPPp - C$).

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3010455

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2863

Podatel | **PODANÝ LUBOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YBXEZ

Lokalita | 061

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako vlastník pozemku 3320/12 KÚ Krč nesouhlasím se zařazením uvedeného pozemku do zastavitelné produkční lokality 722/Jižní železniční spojka. Požaduji, aby uvedený pozemek byl v celém rozsahu vymezen v zastavitelné obytné lokalitě 061/ Nádraží Krč. Požadujeme tedy rozšíření zastavitelné transformační plochy 411/061/2224. S tímto souvisí i vynětí předmětné části pozemku z VPS.

Odůvodnění

Jsem vlastníkem všech pozemků v jižní části uvedené transformační plochy 3320/2-5 a 3320/12 pouze z části, k.ú.Krč. Z důvodu lepší zastavitelnosti T plochy by bylo vhodnější pozemek vyjmout z VP a zahrnout jej do zastavitelné obytné lokality 061..

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - plocha DZ. V evidenci KN je způsob využití dráha.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010464

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2864

Podatel | **Servis Avia - Mateno , s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985GT4

Lokalita | 306

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Poddimenzovaná kapacita vytěžitelnosti území

Předmětem námítky je území nacházející se v rozmezí ulic Lednická, Rožmberská, Šimanovská. Území se nachází v severovýchodním cípu lokality 306 Kyje. V předmětném území se nachází pozemky KN 793/173, 793/175 v k.ú. Kyje v majetku subjektu.

1) Námítka.

Území se nachází v transformační ploše a svou obytnou funkcí má doplnit stávající strukturu zahradního města. Dle návrhu MP je v této části stanovena podlažnost 2 RNP, stávající struktura se pohybuje ve výškovém rozmezí 2NP až 4NP. Nová výstavba posledních let je převážně 3 podlažní což odpovídá i platnému územnímu plánu. Proto považujeme stanovenou maximální podlažnost 2RNP za neadekvátní a nerefluktující strukturu v stabilizované části území a žádáme změnu podlažnosti na 3RNP. Tato změna zabezpečí plnohodnotné a adekvátní doplnění stávající struktury.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V dotčených plochách výškové regulace bude navýšeno rozmezí podlažnosti ze 2 na 3. V návaznosti na tento požadavek a řešení TR ploch bude upraveno rozmezí podlažnosti pro nově navrženou

zástavbu ze 2 na 3 i v dalších dvou severozápadních plochách
výškové regulace v rámci dotčené T plochy.

Námítka

ID 3010465

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2864

Podatel | **Servis Avia - Mateno , s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985GT4

Lokalita | 306

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

2) Námítka

Dle návrhu MP je pro lokalitu 306 Kyje, stanoven návrhový index využití lokality $i_n = 0,27$. Dle stávajícího územního plánu se index v území pohybuje dle kódu míry využití území mezi 0,3 až 0,5 KPP. Proto navrhujeme korigovat MP pro tuto část tak aby odpovídal koeficientu využití území dle Platného územního plánu, který svými parametry využití území lépe reflektuje strukturu okolní zástavby.

Území záměru se nachází v lokalitě č. 306 „Kyje“ a je vedeno jako transformační a rozvojová plocha s kódem 411/306/2086/(06)35-20.

Grafický podklad návrhu na změnu metropolitního plánu je v příloze č.1.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě výsledků VP budou návrhové indexy prověřeny a případně upraveny. V rámci revize TR ploch a kontinuity dosavadního ÚP SÚ bude stanovena kapacita T plochy a doplněno vymezení rekreační vybavenosti bodem reflektující právní kontinuitu plochy SP dosavadního ÚP SÚ. Pozn.: Návrhový index je stanoven na celou lokalitu a slouží k vyhodnocování MPP, tzn. není určen pro rozhodování v území.

Námítka

ID 3010460

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2867

Podatel | **Candosa s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XF700

Lokalita | 665

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Z pozice spoluvlastníka uvedených pozemků (parcely č. 2534/12, 2534/16, 2539/7 a 2539/8 v k. ú. Krč) podávám námitku - nesouhlas se zařazením do zastavitelné rekreační plochy, která neumožňuje na předmětných pozemcích realizovat stavby pro ubytování, stravování, kulturu apod., které zcela logicky s rekreací, relaxací a sportem souvisejí. Žádám tímto o významné přepracování - nastavení pravidel regulace buď formou úpravy textové části návrhu MPP, konkrétně přípustného využití zastavitelné rekreační lokality anebo zařazení do zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, a to s ohledem na blízkost budoucí stanice metra trasy „D“.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Je požadováno změnit zařazení pozemků ze zastavitelné rekreační plochy na plochu umožňující širší využití (ubytování, stravování, kultura), případně na transformační plochu s obytným využitím. Vymezení plochy jako zastavitelné rekreační bude zachováno.

Řešení vychází z právní kontinuity s dosavadním ÚP SÚ (plocha SP), který v daném území dlouhodobě stanovuje rekreační funkci. Navržené využití odpovídá charakteru území a jeho poloze v systému rekreačních ploch.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ.

Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010466

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2869

Podatel | **SLABA JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09842WS

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010468

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2869

Podatel | **SLABA JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09842WS

Lokalita | 306

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Poddimenzovaná kapacita vytěžitelnosti území**

Předmětem námítky je území nacházející se v rozmezí ulic Lednická, Rožmberská, Šimanovská. Území se nachází v severovýchodním cípu lokality 306 Kyje. V předmětném území se nachází pozemky KN 793/27, 793/156, 793/161, 793/162, 793/166, 793/167, 793/168, v k.ú. Kyje v majetku subjektu.

1) Námítka

Území se nachází v transformační ploše a svou obytnou funkcí má doplnit stávající strukturu zahradního města. Dle návrhu MP je v této části stanovena podlažnost 2 RNP, stávající struktura se pohybuje ve výškovém rozmezí 2NP až 4NP. Nová výstavba posledních let je převážně 3 podlažní což odpovídá i platnému územnímu plánu. Proto považujeme stanovenou maximální podlažnost 2RNP za neadekvátní a nereflektující strukturu v stabilizované části území a žádáme změnu podlažnosti na 3RNP. Tato změna zabezpečí plnohodnotné a adekvátní doplnění stávající struktury.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V dotčených plochách výškové regulace bude navýšeno rozmezí podlažnosti ze 2 na 3. V návaznosti na tento požadavek a řešení TR ploch bude upraveno rozmezí podlažnosti pro nově navrženou

zástavbu ze 2 na 3 i v dalších dvou severozápadních plochách
výškové regulace v rámci dotčené T plochy.

Námítka

ID 3010471

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2869

Podatel | **SLABA JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09842WS

Lokalita | 306

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2) Námítka**

Dle návrhu MP je pro lokalitu 306 Kyje, stanoven návrhový index využití lokality $i_n = 0,27$. Dle stávajícího územního plánu se index v území pohybuje dle kódu míry využití území mezi 0,3 až 0,5 KPP. Proto navrhujeme korigovat MP pro tuto část tak aby odpovídal koeficientu využití území dle Platného územního plánu, který svými parametry využití území lépe reflektuje strukturu okolní zástavby. Území záměru se nachází v lokalitě č. 306 „Kyje“ a je vedeno jako transformační a rozvojová plocha s kódem 411/306/2086/(06)35-20. Grafický podklad návrhu na změnu metropolitního plánu je v příloze č.1.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě výsledků VP budou návrhové indexy prověřeny a případně upraveny. V rámci revize TR ploch a kontinuity dosavadního ÚP SÚ bude stanovena kapacita T plochy a doplněno vymezení rekreační vybavenosti bodem reflektující právní kontinuitu plochy SP dosavadního ÚP SÚ. Pozn.: Návrhový index je stanoven na celou lokalitu a slouží k vyhodnocování MPP, tzn. není určen pro rozhodování v území.

Námítka

ID 3010467

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2871

Podatel | **SPIRIDONOVA JEKATĚŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XMPE1

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka k metropolitnímu plánu

Nesouhlasím, jako vlastník zahrádkové chaty, s vymezením obytné funkce v území Zahrádkářské osady Sadová, která je organizovaná v Českém zahrádkářském svazu a je užívána k veřejně prospěšné zahrádkářské činnosti.

Odůvodnění

MPP nezohledňuje povinnost obce při tvorbě územního plánu vytvářet podmínky pro veřejně prospěšnou zahrádkářskou činnost a její rozvoj. Zahrádkářská činnost je uzákoněna jako veřejně prospěšná činnost v zákoně č. 221/2021 Sb., Zahrádkářský zákon. V tomto zákoně je rovněž

povinnost obce vytvářet v územním plánování podmínky pro rozvoj zahrádkářské činnosti. Účinnost tohoto zákona je od 1.12. 2021.

MPP zároveň nezohledňuje veřejně prospěšnou funkci zeleného svahu Zahrádkářské osady Sadová, který zadržuje vody z přívalových dešťů z poměrně velké oblasti polí nacházejících se nad zahrádkovou osadou a také funkci ochlazování klimatu města. Návrh na umístění obytné funkce v

území Zahrádkářské osady Sadová je nepřiměřeným zásahem do chráněných hodnot zeleně a do retenční funkce zeleného svahu. To je v rozporu s Klimatickým plánem Prahy a Strategickým plánem Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Území je vymezeno jako plocha zahrádkové osady v zastavitelném území. Předmětem požadavku je odnětí plochy ze zastavitelného území. Požadavek není v souladu s hranicí zastavitelného území, která je stanovena na základě vymezení zastavěného území města a rozvojových ploch dle čl. 72, formálního rozvoje dle čl. 8 a samot vymezených dle čl. 91.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010470

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2872

Podatel | **TESÁRKOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU4US

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka k metropolitnímu plánu

Nesouhlasím, jako vlastník zahrádkové chaty, s vymezením obytné funkce v území Zahrádkářské osady Sadová, která je organizovaná v Českém zahrádkářském svazu a je užívána k veřejně prospěšné zahrádkářské činnosti.

Odůvodnění

MPP nezohledňuje povinnost obce při tvorbě územního plánu vytvářet podmínky pro veřejně prospěšnou zahrádkářskou činnost a její rozvoj. Zahrádkářská činnost je uzákoněna jako veřejně prospěšná činnost v zákoně č. 221/2021 Sb., Zahrádkářský zákon. V tomto zákoně je rovněž povinnost obce vytvářet v územním plánování podmínky pro rozvoj zahrádkářské činnosti. Účinnost tohoto zákona je od 1.12. 2021.

MPP zároveň nezohledňuje veřejně prospěšnou funkci zeleného svahu Zahrádkářské osady Sadová, který zadržuje vody z přívalových dešťů z poměrně velké oblasti polí nacházejících se nad zahrádkovou osadou a také funkci ochlazování klimatu města. Návrh na umístění obytné funkce v území Zahrádkářské osady Sadová je nepřiměřeným zásahem do chráněných hodnot zeleně a do retenční funkce zeleného svahu. To je v rozporu s Klimatickým plánem Prahy a Strategickým plánem Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Území je vymezeno jako plocha zahrádkové osady v zastavitelném území. Předmětem požadavku je odnětí plochy ze zastavitelného území. Požadavek není v souladu s hranicí zastavitelného území, která je stanovena na základě vymezení zastavěného území města a rozvojových ploch dle čl. 72, formálního rozvoje dle čl. 8 a samot vymezených dle čl. 91.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010473

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2873

Podatel | **TURZOVÁ BLANDÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P66I

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka k metropolitnímu plánu.

Nesouhlasím, jako vlastník zahrádkové chaty, s vymezením obytné funkce v území Zahrádkářské osady Sadová, která je organizovaná v Českém zahrádkářském svazu a je užívána k veřejně prospěšné zahrádkářské činnosti.

Odůvodnění

MPP nezohledňuje povinnost obce při tvorbě územního plánu vytvářet podmínky pro veřejně prospěšnou zahrádkářskou činnost a její rozvoj. Zahrádkářská činnost je uzákoněna jako veřejně prospěšná činnost v zákoně č. 221/2021 Sb., Zahrádkářský zákon. V tomto zákoně je rovněž povinnost obce vytvářet v územním plánování podmínky pro rozvoj zahrádkářské činnosti. Účinnost tohoto zákona je od 1.12. 2021.

MPP zároveň nezohledňuje veřejně prospěšnou funkci zeleného svahu Zahrádkářské osady Sadová, který zadržuje vody z přívalových dešťů z poměrně velké oblasti polí nacházejících se nad zahrádkovou osadou a také funkci ochlazování klimatu města. Návrh na umístění obytné funkce v území Zahrádkářské osady Sadová je nepřiměřeným zásahem do chráněných hodnot zeleně a do retenční funkce zeleného svahu. To je v rozporu s Klimatickým plánem Prahy a Strategickým plánem Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Území je vymezeno jako plocha zahrádkové osady v zastavitelném území. Předmětem požadavku je odnětí plochy ze zastavitelného území. Požadavek není v souladu s hranicí zastavitelného území, která je stanovena na základě vymezení zastavěného území města a rozvojových ploch dle čl. 72, formálního rozvoje dle čl. 8 a samot vymezených dle čl. 91.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010476

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2874

Podatel | **Landia - Rajský vrch 3 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XF7NT

Lokalita | 176

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Popis nebo vymezení území: Lokalita 176/Rajský vrch, rozvojová plocha 413/176/2319, parcely č. 201/1, 201/12 kú. Černý Most

Jako vlastníci výše uvedených pozemků podáváme námitku:

• **požadujeme v rozvojové ploše 413/176/2319 umožnit lokálně 4 RNP**, což je podlažnost stávajících bytových domů v ulici Dobrovolného. Tato ulice se aktuálně prodlužuje do této rozvojové plochy, v které bylo již zahájeno společné řízení na umístění a povolení obytného souboru na pare. č. 201/1 a 201/12 kú. Černý Most ve stávající funkční ploše VV o podlažnosti 4NP. Záměr odsouhlasila komise výstavby.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek je v souladu s připomínkou MČ (ID 2997810), bude upravena kapacita dle změny Z 3068 a RNP v dotčeném území bude navýšeno na 3. Zároveň bude upravena výšková regulace i v severní části dotčené T plochy s obytným využitím (severně od ul. Dobrovolného) s přihlédnutím k Z 3684 a k výšce již realizované zástavby v přiléhajícím stabilizovaném území.

Námítka

ID 3010477

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2875

Podatel | **Landia – Rajský Horizont s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XF7L3

Lokalita | 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Popis vymezení území: Lokalita 503/Sídlíště Černý Most, transformační plocha 411/503/2044, parcely č. 221/76, 221/249 kú. Černý Most

Jako vlastníci výše uvedených pozemků podáváme námítku:

- požadujeme v transformační ploše 411/503/2044 umožnit lokálně až 10 RNP. V dané lokalitě jsou pořizovány změny ÚP SÚ HMP Z 3068/10 a Z 3566/34, pro které byla zpracována studie, ve které je počítáno s výškovou dominantou 10-ti podlažní věže, která bude urbanisticky propojovat stávající výstavbu severně od ulice Ocelková s touto transformační plochou. Studie byla kladně projednána s MČ P14.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek byl prověřen a bude vyhověno jiným způsobem. Požadavek je shodný s připomínkou městské části (ID 2997711) a v dotčené ploše výškové regulace bude rozmezí podlažnosti navýšeno na 12, avšak nikoliv formou požadovaného lokálního stanovení výškové dominanty o 10 RNP.

Stanovení výškové regulace vychází z celkového řešení území a z principů regulace v návrhu MPP. Navržená úprava umožňuje zohlednit širší vztahy v území a koordinaci s dalšími podklady

a požadavky městské části, přičemž je zachována vyváženost prostorového uspořádání a návaznost na okolní zástavbu.

Námítka

ID 3010481

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2878

Podatel | **Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje
Praha - Kyje**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09841G7

Lokalita | 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Popis nebo vymezení území: parcela č. 232/433 kú. Černý Most

Jako spoluvlastníci výše uvedeného pozemku **podáváme námitku – nesouhlas se zařazením do plochy parku ve volné zástavbě, ve které dle čl. 94 (4) textové části návrhu MPP, je umístování nových staveb nepřípustné.** S ohledem na plovoucí ZKC ve stávajícím ÚP SÚ HMP požadujeme vymezení transformační plochy na tomto pozemku.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude redukováno vymezení parku ve volné zástavbě a vyznačena návrhová občanská vybavenosti v tomto rozsahu.

Regulativy parku ve volné zástavbě (PVZ) byly komplexně prověřeny z hlediska vážení veřejných a soukromých zájmů. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků, právní kontinuity a jejich práv nabytých v dobré víře budou regulativy upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umístování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bude umožněno. Bude umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umístování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ budou upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno

za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; bude doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. i s ohledem na tento požadavek, komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bude dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdržným připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Námítka

ID 3011352

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2878

Podatel | **Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje
Praha - Kyje**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09841FC

Lokalita | 933

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka k návrhu územního plánu Prahy (Metropolitní plán)

Vymezení území: parcela č. 521/16 k.ú. Satalice

Jako vlastníci výše uvedeného pozemku **podáváme námítku - nesouhlasíme se zařazením do ploch, které jsou dle návrhu MPP nezastavitelné.**

Požadujeme tímto rozšíření transformační produkční plochy 411/496/2416 o tento pozemek.

Odůvodnění

Důvodem našeho nesouhlasu je to, že ve stávajícím ÚP SÚ HMP je celý tento pozemek zařazen do funkční plochy VN-C.

Požadujeme tímto rozšíření transformační produkční plochy 411/496/2416 o tento pozemek.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na vymezení zastavitelné plochy nebude vyhověno. V rámci území je vymezen ÚSES v souladu s Plánem ÚSES.

Vymezení území bude řešeno v souladu s pořizovanou změnou Z 3283.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna

představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek

koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3016037

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2878

Podatel | **Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje
Praha - Kyje**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1NBOS

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Podání společně uplatňují 1 právnická osoba a 1 fyzická osoba - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3016043

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2878

Podatel | **Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje
Praha - Kyje**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1NBOS

Lokalita | 897

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**Námítka k vystavenému návrhu MPP****II) Pozemky a stavby dotčených návrhem řešení (vlastník
Římskokatolická farnost):**

p.č. 2435/1, 2437/1, 2436/1, k.ú. Hloubětín

III) Vymezení Pozemků dotčeného návrhem řešení:

- a) Snímek katastrální mapy dotčených Pozemků
- b) Aktuální územní plán s vyznačením Pozemků
- c) Snímek z Metropolitního plánu s vyznačením Pozemků

Vlastníci tímto žádají o zapracování této námítky, které dle našeho názoru povede ke zkvalitnění celého řešeného území, pomůže dořešit dopravní řešení a zároveň povede k naplnění strategického cíle Hlavního města Prahy spočívajícího v zahušťování zástavby v místech s vybudovanou infrastrukturou. Připomínkující chce své pozemky využít k **naplňování svých cílů a svého poslání a k uspokojování potřeb občanů.**

*Navrhovaný budoucí stav - viz podání (pozn. pořiz).***Odůvodnění****IV) Zdůvodnění:****i) Údaje o současném využití ploch Vlastníků Pozemků
dotčených návrhem řešení**

V současné době jsou dotčené Pozemky z části nevyužívané, jsou vedené jako ostatní plocha a částečně užívané jako orná půda.

Návrh změny územního plánu podaný 27.09.2019 pod číslem jednací MHP08X0GJI

ii) Důvody pro podání námítky Vlastníků Pozemků dotčených návrhem řešení

Přístup k dotčeným Pozemkům je z ulice Českobrodská poblíž zastávek autobusových linek. Další přístup je z ulice Pámelníková. Dotčené Pozemky jsou **plně zasít'ované, navazují na budovanou / plánovanou infrastrukturní síť**.

Pozemky Vlastníků představují de facto **proluku** mezi objekty v Pámelníkové ulici (v platném územním plánu funkční plocha PZO - zahrádky a zahrádkové osady, s objekty s evidenčními čísly a zapsanými v katastru nemovitostí) a smíšenou zástavbou v Českobrodské ulici (SV-C: všeobecně smíšené území). Zastavěním této proluky **povede k urbanistickému** scelení celé oblasti se zástavbou v lokalitě „305- Za Horou“.

Dopravní napojení dotčených Pozemků na ulici Českobrodská je uvažováno v místě **již existující světelné křižovatky** přivaděče z Průmyslové ulice na ulici Českobrodskou.

Dle názoru Vlastníků zapracování této námítky umožní využít nejen potenciál předmětného území k výstavbě, ale zároveň poskytne **i impuls pro kultivaci okolní zeleně**, která tak bude v konečném důsledku plnit svoji funkci lépe, než při vymezení celé oblasti jako nezastavitelného území a zakonzervování současného nepřilíh utěšujícího stavu na mnoho dalších let. Zalesněný kraj pozemkového celku je nyní využíván bezdomovci se všemi negativními dopady na okolí.

Námítka je dle Vlastníků v souladu s tezemi Strategického plánu hl. m. Prahy a s rozvojovými aktivitami MČ Prahy 9. Tato námítka plně **respektuje charakter okolní zástavby, přirozeně jej prostorově dotváří a vede k udržitelnému rozvoji celého území**. Navíc je možné Pozemky využít i k **doplnění občanské vybavenosti**, která v lokalitě chybí.

Vlastníci historicky komunikují a spolupracují na změně celého území s vlastníky sousedních pozemků (dále jen „Sousedí“). Tito Sousedí podávají také námítku k MPP (k níž Vlastníci poskytli součinnost a plnou moc), která navazuje na návrh změny územního plánu podaný 27. 09. 2019 pod číslem jednací MHP08X0GJI, který by měl umožnit zprůchodnění a zkvalitnění celé lokality, včetně Pozemků Vlastníků. Vlastníci se domnívají, že má-li se hlavní město

Praha dále rozvíjet a poskytovat kvalitní prostředí i služby svým obyvatelům bez dramatického nárůstu nákladů, je nutné **hledat k zástavbě lokality uvnitř zastavěného území, kde je vybudována kompletní infrastruktura**. Takovou lokalitou jsou i Pozemky Vlastníků a pozemky Sousedů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Požadavku na vymezení nových zastavitelných ploch nebude vyhověno z důvodu předpokládaného záboru ZPF. Metropolitní plán v označeném místě navazuje na regulaci ploch dosavadním ÚP SÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Dosavadní ÚP SÚ zde vymezil plochy NL. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41). V území byl ZHMP neschválen podnět P460/2019 na změnu dosavadního ÚP SÚ s požadavkem na změnu funkčního využití OB-C.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010483

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2881

Podatel | **Plavba a vodní cesty o.p.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QTPU2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**1) OBECNÁ PŘIPOMÍNKA**

Žádáme, aby při územním plánování byl brán větší zřetel na využití vodní dopravy pro obsluhu hlavního města Prahy a vhodným plánováním byly stabilizovány funkce stávajících přístavů.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Návrh Metropolitního plánu vymezuje konkrétní plochy přístavů, což bylo potvrzeno a odsouhlaseno stanoviskem dotčeného orgánu. Koncepce vodní dopravy v Praze je tvořena vodní cestou Vltavy a Berounky. Nabízí multifunkční využití a její rozvoj je navrhován se zaměřením na oblast nákladní dopravy a oblast osobní a rekreační dopravy. Podrobněji viz textová část odůvodnění, kapitola 9.

Námítka

ID 3010485

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2881

Podatel | **Plavba a vodní cesty o.p.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QTPU2

Lokalita | 845, 072, 027, 843

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1) Vymezit přístavní zóny v přístavu Holešovice a Smíchov jako plochy „nezastavitelné produkční lokality“

Žádáme o vymezení přístavních zón ve dvou Stávajících přístavech Holešovice a Smíchov jako plochy „nezastavitelné produkční lokality“.

Odůvodnění

Odůvodnění: Stávající nezastavěné lokality přístavů, které slouží vodní dopravě tvoří zcela unikátní plochy, které jsou v rámci hlavního města Prahy vzácné a nenahraditelné. Typicky se to týká přístavu Holešovice, kde postupnou zástavbou byly plochy nevhodně zmenšeny na překladní hranu o délce 300 metrů.

Poslední existující část přístavu Holešovice pro nákladní dopravu je v Metropolitním plánu vymezena jako „Nezastavitelná rekreační lokalita“, což je v rozporu s vymezením přístavu v hlavní síti nákladních přístavů transevropské sítě TEN-T. Stejně tak vymezení jediného funkčního lodního výtahu pro servis a opravu plavidel jako „rekreační lokalita“ je zcela nevhodné.

Stejná situace je v případě přístavu Smíchov, kde jsou přístavní plochy vymezeny opět jako „Nezastavitelná rekreační lokalita“. I přístav Smíchov je zařazen do transevropské sítě TEN-T. Důvodem pro vymezení ploch jako „nezastavitelné produkční lokality“ je jejich možné zápojem do CityLogistiky, dopravy stavebních materiálů a dalších typických přístavních činností, pro které je vymezení lokality jako rekreační zcela nevhodné.

Dobrým příkladem může být přístav Radotín, kde je pozemní část přístavu vymezena jako „Nezastavitelná produkční lokalita“. Stejně tak jsou touto formou vymezovány areály železničních nádraží.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek je v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu - viz vypořádání ID 2995174 a 2995175 (MD). Upravený návrh Metropolitního plánu zcela odpovídá dohodám s DO ze společného jednání. Na základě dohody s dotčeným orgánem nebude návrh MPP upraven.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3010489

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2881

Podatel | **Plavba a vodní cesty o.p.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QTPU2

Lokalita | 931

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

1) Vymežit rozvojovou plochu přístavu Radotín

Žádáme o vymezení rozvojové plochy přístavu Radotín, a to západně od stávajícího přístavu.

Odůvodnění

Odůvodnění: Přístav Radotín je jediným pražským přístavem s významným rozvojovým potencionálem, a to zejména s ohledem na rozvoj CityLogistiky. Plocha mezi stávajícím přístavem Radotín a pražským obchvatem D0 je vhodná pro další rozvoj přístavu a jeho zázemí, aniž by ohrožovala rekreační funkce lokality „Soutok“. Navíc je zde na rozdíl od jiných pražských přístavů možnost napojení přístavní zóny na železniční dopravu a výhodné je i blízké napojení na silnice dálničního typu.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě vypořádání stanoviska DO - MD (viz ID 2995171) bude upraven rozsah přístavu Radotín, bude rozšířena zastavitelná lokalita pro přístav Radotín dle studie proveditelnosti.

Námítka

ID 3010487

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2882

Podatel | **SYROVÁTKA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0979D6X

Lokalita | 900

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako vlastník pozemku 4332/1, v k. ú. Horní Počernice (viz příloha č. 1) podávám námitku proti zařazení předmětného pozemku do kategorie „Ovocný sad a zahrada“ a jeho vyjmutí ze „Zastavitelné obytné lokality“ a požaduji zařazení celého pozemku do kategorie „Zastavitelná obytná lokalita“, plocha s funkčním využitím „Soukromá zahrada, areálová zahrada“, obdobně jak tomu bylo v návrhu MP z roku 2018 (viz příloha č. 2).

Dále jako vlastník pozemku 4332/1, v k. ú. Horní Počernice (viz příloha č. 1) podávám námitku proti vymezení prvku technické infrastruktury 760/-/23 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice — návrh a s tím související vymezení veřejně prospěšné stavby 910-760/-/23 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice. S navrženým řešením nesouhlasím.

Odůvodnění

V návrhu MP z roku 2018 byl můj pozemek zařazen do „Zastavitelné obytné lokality“, v kategorii „Stavební blok, stávající zástavba v městském parku nebo v samotě“, přičemž v současném návrhu je z těchto kategorií vyjmutý pro mne z neznámého důvodu.

Lokalita je úzce spjatá s okolními pozemky a původní návrh reflektoval jejich vzájemné funkční propojení i potenciál využití. To potvrzuje i stávající hranice zastavěného území, která kopíruje původní návrh z roku 2018. Není mi znám důvod této změny, avšak předpokládám, že jedním z nich může být navýšení kapacity nadzemního elektrického vedení, jehož ochranné pásmo nově ještě více zasahuje i můj pozemek.

Už současné Nadzemní elektrické vedení o kapacitě 200kV je výrazným zásahem do území, které má výrazný charakter

rekreačního i obytného území. Elektrické vedení, nejen esteticky ale i fyzicky narušuje klidovou a odpočinkovou zónu, která je již výrazně narušena blízkostí dálnice D11.

Navrhované Rozšíření a zvětšení kapacity nadzemního elektrického vedení a s tím související vymezení veřejně prospěšné stavby 910-760/-/23 „Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice“ znamená z mého pohledu vlastníka dotčeného pozemku nepřijatelný zásah, výrazné omezení vlastnických práv, ale především další znehodnocení už tak narušeného životního prostředí v blízkosti frekventované dálnice.

V souladu s usnesením Zastupitelstva MČ Praha 20 ze dne 20. 6. 2022, ve kterém byla schválena připomínka „Nesouhlas s vymezením nadzemního elektrického vedení 400kV - napojení elektrické stanice Malešice“ se připojuji k této připomínce a z pozice vlastníka ji podávám jako námítku.

Požaduji prověření variantního řešení, které by mělo menší dopady na můj pozemek i další dotčené pozemky, zvláště řešení přeložky celé této trasy v dotčeném území do podzemního kabelového vedení.

Nesouhlasím s argumentem z Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území Aktualizace č. 5 ZÚR HMP ani v textové části s odůvodněním AZUR 5, že jelikož je nový koridor navržen v překryvu se stávajícím nadzemním elektrickým vedením, lze přestavbou stávajících vedení určených pro nižší napětí 220 kV na napětí 400 kV předpokládat minimální zásah do okolí. Ze závěru zjišťovacího řízení podle zákona č. 100/2001 Sb. k záměru „V205/206 – přestavba na 400 kV“ č. j. MZP/2021/500/1888 ze dne 23.18.2021 naopak jednoznačně vyplývá, že záměr může mít významný vliv na životní prostředí a bude dále posuzován v procesu EIA. Negativní vliv působení elektromagnetického pole vedení zvláště vysokého napětí (navýšeného na 400 kV) na jeho okolí považuji za nepřijatelný!

Požaduji vyhodnotit vliv rozšíření ochranného pásma nově vymezovaného elektrického vedení 400 kV na můj pozemek i na zastavěné a zastavitelné území jižně od D11 v katastrálním území Horní Počernice. Za předpokladu použití stejných či obdobných stožárů lze předpokládat rozšíření ochranného pásma o 10 m na každou stranu, tzn. celkem o 20 m, což je pro mne z pozice vlastníka dotčené nemovitosti nepřijatelné, neboť již v současné době zasahuje ochranné pásmo vedení 220 kV výrazně do mého pozemku.

Stavba nadzemního elektrického vedení 400 kV by znemožnila či významně omezila výkon mého vlastnického práva, zvláště pokud je důvodem pro vyjmutí ze zastavitelné obytné lokality a měla by negativní vliv na zdraví lidí, pohybujících se pod vedením i na další způsob užívání.

Proto nesouhlasím s rozšířením ochranného pásma nadzemního a zařazení el. vedení celého pozemku do kategorie „Zastavitelná obytná lokalita“, plocha s funkčním využitím „Soukromá zahrada, areálová zahrada“, podobně jak tomu bylo v návrhu MP z roku 2018.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Koridor je vymezen na základě nadřazené dokumentace (ZÚR I PÚR) a není možné ho vypustit. V MPP je vymezen na základě prověření v trase, která v maximální vhodné míře kopíruje stávající vedení, aby byl zásah do území minimalizován. Jedná se o záměr celostátního významu, přestavba stávajícího vedení 2x220 kV na 2x400 kV v koridoru stávajícího vedení. Celková šíře ochranného pásma vedení 2x400 kV bude oproti stávajícímu stavu zvětšena max. o 10 m (nikoliv o 20 m). Využití území bude případně omezeno na ochranné pásmo. Kabelové vedení o napětí 400 kV není v ČR běžně používáno. Z mnoha posouzení v procesu EIA je zřejmé, že řešení záměru kabelovým vedením by významně a trvale poškodilo přírodu a krajinu, a to mnohem závažnějším způsobem, než vedení nadzemní, zároveň by bylo ekonomicky neodůvodnitelné.

Navržené využití - ovocný sad a zahrada - odpovídá stavu území. Úprava po SPJ byla provedena na základě výsledků projednání (viz zásadní připomínka MČ P20 (ID 2906013), vymezení plochy ovocný sad a zahrada přiměřeně odpovídá ploše /PS/ dosavadního ÚP SÚ a reálné využitelnosti pozemků, právní kontinuita.

Námítka

ID 3010491

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2886

Podatel | **BÖHM JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU4OM

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 3 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010493

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2886

Podatel | **BÖHM JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU4OM

Lokalita | 226

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Vlastníci pozemku parc.č. 4317/1 v kat. území Horní Počernice podáváme námítku proti vymezení prvku technické infrastruktury 760/-/23 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice - návrh a s tím související vymezení veřejně prospěšné stavby 910-760/-/23 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice. S navrženým řešením nesouhlasíme.

Odůvodnění

Výše označené vedení technické infrastruktury a veřejně prospěšné stavby přímo prochází naším pozemkem parc. č. 4317/1, který je užíván jako zahrada, související ochranné pásmo vedení prochází v těsné blízkosti zastavěného pozemku s rodinným domem.

Současné nadzemní elektrické vedení o kapacitě 200kV je výrazným zásahem do území, které má charakter rekreačního území, navrhované rozšíření a zvětšení kapacity nadzemního elektrického vedení a s tím související vymezení veřejně prospěšné stavby 910-760/-/23 „Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice“ znamená z pohledu vlastníků dotčených nemovitostí nepřijatelný zásah do celého území, výrazné omezení vlastnických práv, další znehodnocení majetku. V souladu s usnesením Zastupitelstva MČ Praha 20 ze dne 20. 6. 2022, ve kterém byla schválena připomínka „Nesouhlas s vymezením nadzemního elektrického vedení 400kV - napojení elektrické stanice Malešice“ se připojujeme k této připomínce a z pozice vlastníků ji podáváme jako námítku. Požadujeme prověření jeho variantního řešení, které by mělo snížit dopady na zastavěné předmětné pozemky, zvláště řešení přeložky celé této trasy v dotčeném území do podzemního kabelového vedení. Nesouhlasíme s argumentem z Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území Aktualizace č. 5 ZÚR HMP ani v textové části s odůvodněním AZUR 5, že jelikož je nový

koridor navržen v překryvu se stávajícím nadzemním elektrickým vedením, lze přestavbou stávajících vedení určených pro nižší napětí 220 kV na napětí 400 kV předpokládat minimální zásah do okolí. Ze závěru zjišťovacího řízení podle zákona č. 100/2001 Sb. k záměru „V205/206 - přestavba na 400kV“ č.j. MZP/2021/500/1888 ze dne 23.18.2021 naopak jednoznačně vyplývá, že záměr může mít významný vliv na životní prostředí a bude dále posuzován v procesu EIA. Negativní vliv působení elektromagnetického pole vedení zvláště vysokého napětí (navýšeného na 400kV) na Jeho okolí považujeme za nepřijatelný.

Požadujeme vyhodnotit vliv rozšíření ochranného pásma nově vymezovaného elektrického vedení 400kV na zastavěné i zastavitelné území jižně od DI 1 v katastrálním území Horní Počernice. Za předpokladu použití stejných či obdobných stožárů lze předpokládat rozšíření ochranného pásma o 10 m na každou stranu, tzn. celkem o 20 m, což je z pozice vlastníků dotčených nemovitostí nepřijatelné, neboť již v současné době zasahuje ochranné pásmo vedení 220 kV výrazně do dotčených pozemků. Stavba nadzemního elektrického vedení 400 kV by znemožnila či významně omezila rekreační využití dotčených pozemků, se kterými jako vlastníci počítáme a měla by negativní vliv na zdraví lidí, pohybujících se pod vedením.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Nebude vyhověno, koridor je vymezen na základě nadřazené dokumentace (ZÚR I PÚR) a není možné ho vypustit. Koridor je vymezen na základě prověření v trase, která v maximální vhodné míře kopíruje stávající vedení, aby byl zásah do území minimalizován. Kabelové vedení těchto napětí je jen obtížně realizovatelné a mělo by významný dopad na přírodu a krajinu, zároveň by bylo ekonomicky neodůvodnitelné.

Námítka

ID 3010497

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2888

Podatel | **NÁMĚSTKOVÁ VLADIMÍRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU4PH

Lokalita | 226

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako spoluvlastníci pozemku parc.č. 4314/1 v kat. území Horní Počernice, podáváme námítku proti vymezení prvku technické infrastruktury 760/-/23 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice - návrh a s tím související vymezení veřejně prospěšné stavby 910-760/-/23 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice. S navrženým řešením nesouhlasíme.

Odůvodnění

Výše označené vedení technické infrastruktury a veřejně prospěšné stavby přímo prochází naším pozemkem parc. č. 4314/1, který je užíván jako zahrada a ovocný sad, související ochranné pásmo vedení prochází v těsné blízkosti zastavěného pozemku s rodinným domem.

Současné nadzemní elektrické vedení o kapacitě 200kV je výrazným zásahem do území, které má výrazný charakter rekreačního území, navrhované rozšíření a zvětšení kapacity nadzemního elektrického vedení a s tím související vymezení veřejně prospěšné stavby 910-760/-/23 „Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice“ znamená z pohledu vlastníků dotčených nemovitostí nepřijatelný zásah do celého území, výrazné omezení vlastnických práv, další znehodnocení majetku. V souladu s usnesením Zastupitelstva MČ Praha 20 ze dne 20. 6. 2022, ve kterém byla schválena připomínka „Nesouhlas s vymezením nadzemního elektrického vedení 400kV - napojení elektrické stanice Malešice“ se připojujeme k této připomínce a z pozice vlastníků ji podáváme jako námítku. Požadujeme prověření jeho variantního řešení, které by mělo snížit dopady na zastavěné předmětné pozemky, zvláště řešení přeložky celé této trasy v dotčeném území do podzemního kabelového vedení. Nesouhlasíme s argumentem z Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území Aktualizace ě. 5 ZÚR

HMP ani v textové části s odůvodněním AZUR 5, že jelikož je nový koridor navržen v překryvu se stávajícím nadzemním elektrickým vedením, lze přestavbou stávajících vedení určených pro nižší napětí 220 kV na napětí 400 kV předpokládat minimální zásah do okolí. Ze závěru zjišťovacího řízení podle zákona č. 100/2001 Sb. k záměru „V205/206 - přestavba na 400kV“ č.j. MZP/2021/500/1888 ze dne 23.18.2021 naopak jednoznačně vyplývá, že záměr může mít významný vliv na životní prostředí a bude dále posuzován v procesu EIA. Negativní vliv působení elektromagnetického pole vedení zvláště vysokého napětí (navýšeného na 400kV) na jeho okolí považujeme za nepřijatelný. Požadujeme vyhodnotit vliv rozšíření ochranného pásma nově vymezovaného elektrického vedení 400kV na zastavěné i zastavitelné území jižně od DI 1 v katastrálním území Horní Počernice. Za předpokladu použití stejných či obdobných stožárů lze předpokládat rozšíření ochranného pásma o 10 m na každou stranu, tzn. celkem o 20 m, což je z pozice vlastníků dotčených nemovitostí nepřijatelné, neboť již v současné době zasahuje ochranné pásmo vedení 220 kV výrazně do dotčených pozemků.

Stavba nadzemního elektrického vedení 400 kV by znemožnila či významně omezila rekreační využití dotčených pozemků, se kterými jako vlastníci počítáme a měla by negativní vliv na zdraví lidí, pohybujících se pod vedením.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Nebude vyhověno, koridor je vymezen na základě nadřazené dokumentace (ZÚR I PÚR) a není možné ho vypustit. Koridor je vymezen na základě prověření v trase, která v maximální vhodné míře kopíruje stávající vedení, aby byl zásah do území minimalizován. Kabelové vedení těchto napětí je jen obtížně realizovatelné a mělo by významný dopad na přírodu a krajinu, zároveň by bylo ekonomicky neodůvodnitelné.

Námítka

ID 3010499

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2889

Podatel | **KOČAŘ JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P099

Lokalita | 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Věc: Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitní plán).**

Vážení, podle § 52 odst. 3 stavebního zákona podávám tímto jako
vlastník pozemku pare. č. 464/5 v kat. území MČ Lysolaje, Praha-6

námítky

proti změně původního územního plánu.

Původní Územní plán tento pozemek (a okolní pozemky) zahrnul jako
„OP/OB-B" (orná půda/čistě obytně s koeficientem zastavitelnosti B)
a to z důvodů pragmatickým způsobem zabránit živelné zástavbě
chráněné krajinné oblasti Šáreckého údolí, ke které v poslední době
dochází.

Podle návrhu projednávaného Územního plánu se tedy jedná
o zrušení této „územní rezervy", která má zabránit živelné zástavbě
tohoto vzácného území Tiché Šárky a to bez náhrady.

Samozřejmě tímto postupem došlo dále k nepřiměřenému zásahu do
mých práv jako vlastníka tohoto pozemku. Jedná se tedy dále navíc
o neproporcionální zásah MPP do mých práv jako vlastníka
předmětného pozemku.

Návrh MPP bez náhrady ruší tuto územní rezervu, jakož i územní
rezervy v rámci VRÚ a to bez jakéhokoliv racionálního odůvodnění,
jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly jak stanoví
§ 23b stavebního zákona.

Z uvedených důvodů vás žádám o ponechání začlenění pozemku
pare. č. 464/5 v kat. území MČ Lysolaje, Praha-6 v původním

začlenění i v navrhovaném Metropolitním plánu a to jako „čistě obytné území“.

Za vyhovění těmto námitkám, které sleduji m.j. udržitelný rozvoj v této cenné lokalitě hl. m. Prahy předem děkuji a jsem s pozdravem

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jedná se většinou o půdy 1. a2. tř. ochrany ZPF. Nebyl prokázán veřejný zájem pro nárůst zastavitelných ploch. Obsah požadavku je v rozporu s konceptí nerozšiřovat zastavitelné území na úkor otevřené krajiny. V ÚP je pozemek vymezen jako územní rezerva, nejedná se o návrh.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Požizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny

podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010501

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2890

Podatel | **ŠANCOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0N459

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítku podávám jako vlastník pozemku a rodinného domu, čísla parcelní: 1440/4, 1440/7 a 1440/11, katastrální území Klánovice.

Jako vlastník pozemků a stavby, dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti novému územního plánu (Metropolitnímu plánu) hl. města Prahy v zákonné lhůtě následující námítky

1. Zatížení stavebním ruchem, hlukem, prašností, obslužností stavby
2. Snížení kvality života, znehodnocení naší nemovitosti
3. Zatížení infrastruktury Klánovic, nedostatečná kapacita ZŠ, MŠ
4. Bezpečnost na silnicích, plynulost a hustota dopravy
5. Obava z nedobrých sousedských vztahů
6. "Trojský kůň" - do budoucna dojde jistě na ostatní „pole“ v sousedství Klánovic

(pozn. pořizovatele - námítky se týkají vymezení rozvojové plochy 413/379/2035)

Odůvodnění

Odůvodnění námitek:

1. Velmi obtěžující žití narušující fakt. Stavbu vše s ní spojené nechci strpět.

2. Hranice naší obce jsou jedna věc, tímto je však evidentně v plánu zvětšit o sice jiný katastrální obvod ale de facto se jedná o zvětšení Klánovic, které o to ani v nejmenším nestojí. Zdejší klid a ráz má svoje obrovské výhody a z toho důvodu zde bydlíme. Plánovaný satelit sem charakterově vůbec nepatří. S touto výstavbou a s následnými dalšími fázemi, které jistě přijdou v budoucnu se k Klánovic stane další obrovská aglomerace. Mám tři malé děti a chci pro ně to, proč jsme se sem rozhodli nastěhovat. Klidný život v klidných ulicích, místa ve školce a ve škole. Čistý vzduch, bezpečí. Utekli jsme z města na „vesnici“. Nová výstavba absolutně nerespektuje ráz Klánovic. Ráz naší obce není satelitní bydlení, nacpat na malé pozemky co největší domy. Vnímám to jako zničení něčeho, co se zde doteď dařilo držet na uzdě. Mimoto, omezení výstavby koeficientem míry využití OB – A platné na mnoha pozemcích v Klánovicích nastavuje určitý koeficient zastavitelnosti, který jsme i my při stavbě domu museli respektovat. Nyní o pár desítek metrů dál, sice s adresou Horní Počernice, ale prakticky spíš Klánovičtí, mají požívat úplně jiné výhody – na malých pozemcích co největší domy... Klánovice tím velmi ztratí a jedinečnost a cena nemovitost v blízkosti jistě v sobě i toto negativně odrazí.

3. Již nyní infrastruktura je na svých limitech, noví obyvatelé bez ohledu na to, v jaké bydlí čtvrti se budou snažit o logicky nejbližší místa MŠ a ZŠ, kde již nyní je kapacitní situace kritická. Les je plný lidí, lékaři vytížení, parkování na ulicích nebo u vlaku katastrofální. Kam asi noví obyvatelé budou jezdit na příměstský vlak směr centrum? Kam zaparkují svoje přibližovadla...

4. V tuto chvíli zde žije počet obyvatel tak akorát. Ulice Slavětínská se potýká s množstvím projíždějících aut, zejména ranní špička je nyní na hranicích únosností. Denně zde projede na 10tis. Aut. Děti jsou zvyklé na to jezdit do školy sami na kolec, menší jezdí v doprovodu rodičů i do mateřské školky. To se v Praze málokde dá realizovat. I tímto je život v Klánovicích výjimečný, vyhledávaný. Z důvodu bezpečnosti ranní dopravy dětí se zde nyní aktuálně řeší školní ulice u ZŠ – ranní uzávěra, aby děti bezpečněji do školy dojely.

5. Vzhledem k nastavení sousedských vztahů a vztahů v Klánovicích obecně, také k tomu, že jsme zde vesměs všichni zásadně proti výstavbě čehokoli v těsné blízkosti hranic Klánovic si troufáme tvrdit, že přijetí takové masy lidí neproběhne zrovna hladce a určitě dobré atmosféře nepřispěje.

6. V neposlední řadě se velmi obávám toho, že tato první vlašťovka je jen špička ledovce, že další přilehlé „pole“ přijdou na řadu jakmile se podaří prorazit tuto první fázi. Jde o absolutně lukrativní lokalitu, zlatý důl pro developera. Ten udělá jistě cokoli, aby se sem dostal, postavit a prodat. Po něm klidně potopa...nebo...další pole na řadě

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Nebude vyhověno z důvodu právní kontinuity a možných nepřiměřených zásahů do vlastnických práv dotčených vlastníků. Požadavek je shodný s požadavkem MČ Praha-Klánovice (ID 2994304). Jak vyplývá z ustálené judikatury správních soudů, veškerá omezení vlastnického práva musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (princip subsidiarity a minimalizace zásahu) [srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, nebo rozsudek NSS ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011-192]. Pro zrušení ploch nebyl nalezen dostatečný legitimní důvod. Metropolitní plán pouze převzal předchozí funkční využití dle dosavadního ÚP SÚ hl. m. Prahy, což je v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023 – 41). Co se týče zmiňovaných negativních vlivů výstavby, nutno uvést, že Metropolitní plán obsahuje celou řadu regulativů přispívajících k tomu, aby byly tyto vlivy minimalizovány. Návrhová plocha je vymezena se strukturou zahradního města a výškovou regulací s rozmezím podlažnosti 2, resp. 3, v návaznosti na stabilizované území lokality Klánovice. V rámci rozvojové plochy je navrhována bodová značka pro umístění občanské vybavenosti a bodová značka pro umístění parku. Konkrétní řešení dopravního napojení a napojení sítí technické infrastruktury bude předmětem podrobnějších dokumentací. Požadavky, jako zachování vzrostlé zeleně a bezpečnosti na ulicích či zachování stejné kvality života a sousedských vztahů, nelze řešit nástroji územního plánování. Forma a povrchová úprava komunikací je pod podrobností územního plánu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako

opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010500

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2891

Podatel | **MAYER ADOLF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YBLU3

Lokalita | 227

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Souhlasíme s návrhem MPP.

Nesouhlasíme s připomínkou MČ Praha 20 požadující pěší propojení ul. Studnická a Slatiňanská přes pozemek p.č. 2145/2 a tím omezující využitelnost tohoto pozemku.

Odůvodnění

Odůvodnění: Bezbariérové pěší propojení lze realizovat prostřednictvím ul. Studnická a Slatiňanská bez nutnosti záboru pozemku č. 2145/2. Případně navrhuje omezit pěší prostup přes tento pozemek na nezbytnou šířku do 3 m.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Na základě připomínky MČ ID 2995581 bude vymezeno pěší propojení dvou bodů mezi ulicemi Studnická a Slatiňanská (dle dosavadního ÚP SÚ - plocha ZMK). Vymezení pěšího propojení dle čl. 88 odst. 3 písm. a) definuje polohu koncových bodů, mezi kterými je nutné zajistit pěší propojení. Případná dotčenost uvedeného pozemku bude předmětem následného řízení.

Námítka

ID 3010517

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2891

Podatel | **MAYER ADOLF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XMP70

Lokalita | 227

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Souhlasíme s v MPP navrženým přesunem trasy biokoridoru od ul. Hartenberské do pásu mezi stávající komerční zástavbou a Pražský okruh a s vymezením rozvojové plochy 413/227/2335 (05) 30- 20 v rozsahu podle návrhu MMP s výškovou regulací do 2NP.

Nesouhlasíme s připomínkou MČ Praha 20, týkající se lokality 227/Chvaly v části, kde je požadováno, že doplnění zástavby v rozvojové ploše 413/227/2335 (05) 30-20 musí respektovat stávající pás zeleně nacházející se západně od ul. Hartenberská, a to v šířce min. 25 m. Byla by tím omezena využitelnost pozemku p.č. 4468/10.

Odůvodnění

Jako izolační pás zeleně mezi stávající zástavbou rodinných domů v západní části lokality Chvály a rozvojovou lokalitou je dostatečný pás území mezi ul. Stoliňskou a Hartenberskou. Území západně od Hartenberské je v rámci rozvojové plochy definováno jako vesnická struktura obytná, tedy odpovídající charakterem sousedící rodinné zástavbě a doplňující tak vhodně urbanistickou strukturu v západní části lokality Chvály.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasnou námitku k úpravě návrhu MPP. Rozsah rozvojové plochy 413/227/2335 byl koncepčně zarovnán s ohledem na vymezení biokoridoru ÚSES. Připomínce MČ Praha 20 nebylo v části stávajícího pásu zeleně nacházející se západně od ul. Hartenberská vyhověno.

Námítka

ID 3010518

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2894

Podatel | **TREJBALOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PMKG

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Zásadní námítky k návrhu nového územního plánu Prahy**

(Metropolitnímu plánu Prahy - MPP)

Námítky se vztahují k Lokalitě 242 Lysolaje

k území Zahrádkové osady Sadová: 490/5, 490/6, 490/8, 490/12-48,
k. ú. Lysolaje při ulici Podholí v Praze 6 Lysolajích

1.Obecné námítky k návrhu MPP ve vztahu k lokalitě 242 Lysolaje.

MPP není dostatečně čitelný, přehledný a srozumitelný, měřítko je příliš hrubé s nedostatečným rozlišením. Plochy zeleně v zahrádkových osadách a parcích návrh MPP nechání před změnou současného funkčního využití a nechrání je před zastavěním.

Odůvodnění

Zahrádková osada Sadová, která je pobočným spolkem ZO 1-Lysolaje, č. org. 806031 spolkové organizace Český zahrádkářský svaz, z. s., se v návrhu MPP nachází uvnitř lokality 242 Lysolaje, které se stanoví jednotný cílový charakter. Z podstaty věci se cílový charakter území s obytnou funkcí a cílový charakter území zahrádkové osady v rámci jedné stanovené lokality 242 vylučují. Lokalita je území se shodnými urbanistickými charakterem, uspořádáním a způsobem využití. Území Zahrádkové osady Sadová však má odlišný urbanistický charakter, uspořádání a způsob využití než území s obytnou zástavbou v Lysolajích. Proto je třeba vymezit v MPP samostatnou lokalitu pro tuto zahrádkovou osadu, stejně jako samostatnou lokalitu MPP vymezuje blízkou Zahrádkovou osadu Zavážky. V jednotném cílovém charakteru lokality 242 chybí ochrana zeleného svahu osady Sadová, jako součásti v cílovém charakteru lokality uvedených základních hodnot území, kterými jsou „výhledové

a pohledové hrany Lysolajského údolí“. MPP je koncipován ve více vrstvách, přičemž jednotlivé Vrstvy stanoví neslučitelné funkční využití území. Území vymezené jako zahrádková osada je současně vymezeno jako obytné zastavitelné bez toho, že by MPP jednoznačně stanovil ve veřejném zájmu zakotveném v zákoně č. 221/2021 Sb., zahrádkářský zákon, nepřipustnost tohoto zastavění (viz bod 2).

V MPP chybí jasné regulativy způsobu využití území, jednoznačné stanovení přípustnosti, nepřipustnosti a podmíněné přípustnosti využití území s ohledem na ochranu zelených ploch. MPP tedy stanovuje navzájem se vylučující funkční využití předmětného území, je neurčitý a pro občany nesrozumitelný. Nenaplnuje proto svůj účel a smysl jako regulační nástroj dle zákona, nenaplnuje cíle a úkoly územního plánování podle § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a dává velký prostor pro libovůli stavebních úřadů a odboru územního plánování MHMP při jeho výkladu v rámci rozhodování o umístění staveb. Návrh MPP v území zahrádkové osady Sadová je proto nepředvídatelný, ve stabilizované ploše umožňuje dosud nezastavitelnou plochu zahrádkové osady změnit na zastavitelnou s obytnou funkcí. Z tohoto důvodu je třeba MPP upravit do čitelné, přehledné a srozumitelné podoby s použitím měřítko s větším rozlišením, které toto umožní, a jednoznačně stanovit ochranu dosud nezastavitelných zelených ploch.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je s návrhem v souladu. Metropolitní plán v souladu s metodikou poskytuje ochranu pro nezastavitelnost zahrádkových osad a provozování zahrádkářské činnosti (čl. 111).

Námítka

ID 3010520

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2894

Podatel | **TREJBALOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PMKG

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

2. Návrh MPP nevytváří předpoklady pro rozvoj a provozování zahrádkářské činnosti v rámci územního plánování, jak to od 1. 12. 2021 ukládá zákon č. 221/2021 Sb, o zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon).

Odůvodnění

Vymezení obytného funkce v ploše Zahrádkové osady Sadová v MPP je v rozporu s požadavkem ustanovení § 8 odst. 2 písm. a) zákona č. 221/2021 Sb., o zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon), podle kterého obec ve své samostatné působnosti přispívá k rozvoji zahrádkářské činnosti tím, že vytváří předpoklady pro rozvoj a provozování zahrádkářské činnosti v rámci územního plánování. Podle § 2 zahrádkářského zákona se zahrádkářskou činností rozumí veřejně prospěšná činnost zaměřená na pěstování ovoce, zeleniny, květin, užitkových nebo okrasných rostlin, jejich další zpracování nebo úprava. Podle téhož ustanovení se zahrádkářská činnost podílí na zachování a ochraně zemědělského půdního fondu, přispívá k zadržování vody, zmírnění dopadu klimatických změn a podporuje druhovou rozmanitost v krajině, má výchovný a estetický aspekt pro utváření vztahu k přírodě mladé generace. Podílí se na ochraně přírody, životního prostředí a pestrosti krajinného rázu. Označení zahrádkářské činnosti jako veřejně prospěšné činnosti se týká zahrádkářských osad organizovaných v ČZS, z. s., což je i případ Zahrádkové osady Sadová. Veřejně prospěšná zahrádkářská činnost v osadě Sadová slouží k uspokojení sociálních, volnočasových a rekreačních potřeb veřejnosti, zejména rodin s dětmi a seniorů. Pomáhá zajistit vytváření podmínek pro aktivní a zdravý životní styl a ochranu životního prostředí. MPP v rozporu se zákonem č. 221/2021 Sb. nevytváří předpoklady pro rozvoj a provozování této zákonem uznané veřejně prospěšné činnosti. Návrh MPP je v rozporu s povinností orgánů územního plánování podle § 18 odst. 3 stavebního zákona koordinovat veřejné a soukromé záměry změn

v území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze stavebního zákona a zvláštních předpisů. Zvláštním předpisem je i zahrádkářský zákon. Návrh MPP je proto nejen nepřiměřeným, ale i nezákonným zásahem do veřejně prospěšné zákonem chráněné zahrádkářské činnosti.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Požadavek je s návrhem v souladu. Metropolitní plán v souladu s metodikou poskytuje ochranu pro nezastavitelnost zahrádkových osad a provozování zahrádkářské činnosti (čl. 111). Zahrádkovou osadou je zpravidla oplocený soubor zahrad, případně jednotlivá zahrada, s využitím zejména pro rodinnou rekreaci. V ploše zahrádkové osady je přípustné umisťovat pouze budovy zahradních domků či zahrádkářských chat.

Námítka

ID 3010538

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2894

Podatel | **TREJBALOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PMKG

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

3. MPP nevytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu a ochranu přírodních hodnot v území zeleného svahu osady Sadová.

Odůvodnění

Plocha Zahrádkové osady Sadová, která je součástí západní výhledové a pohledové hrany Lysolajského údolí a podle cílového charakteru lokality 242 je součástí základních hodnot území, by v MPP měla být chráněna jako plocha zeleně. Zahrádková osada Sadová o velikosti 2 ha je situována na svahu na severozápadním okraji lokality 242 Lysolaje, na výhledové a pohledové hraně Lysolajského údolí. Území zahrádkové osady přímo navazuje na jihu na biokoridor lokalitu 963 Údolí Lysolajského potoka (chráněné přírodní území Housle) a na severu navazuje na území s celoměstskou zelení pod názvem Housličky. Zelený svah osady Sadová se podílí v dálkových pohledech na vysokých přírodních a krajinných hodnotách území. Území se vyznačuje vzrostlými stromy, keři a travnatým nezpevněným povrchem. Plocha zastavěná zahradními chatami je v rámci osady minimální, v dálkových pohledech zelený svah působí dojmem volné krajiny. Návrh MPP nezohlednil blízkost chráněného přírodního území Housle, které podle posudku RNDr. Václava Cílka, CSc. ze dne 14. 11. 2009 ve všech dosavadních konceptech zeleného pásu kolem Prahy funguje jako biokoridor či biocentrum. Lokalita Zahrádkové osady Sadová a území Housliček je součástí tohoto zeleného pásu Prahy. Dojde-li dle posudku k dokončení silničního okruhu Prahy, který návrh MPP předpokládá, tak bude novou výstavbou na Suchdole a v Lysolajích (plochy 415/242/4030 a 411/242/2471 kde již nyní probíhá kapacitní výstavba) a plánovanými komunikacemi uzavřena celá rozsáhlá část severního zázemí hlavního města. Dle závěrů tohoto odborného posudku, který se přikládá v příloze námítky, je žádoucí ponechat na území zeleného svahu osady Sadová plochu zeleně. Návrh MPP je

nepřiměřeným zásahem do vysokých přírodních a krajinných hodnot území a do chráněných hodnot zeleně.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V dosavadním ÚP SÚ je předmětná plocha vymezena jako PZO/OB-A, Metropolitní plán ji v kontinuitě vymezuje jako plochu zahrádkové osady v souladu se zněním čl. 111 textové části. Jedná se o plochu podrobnějšího členění v nestavebních blocích a otevřené krajině. V ploše zahrádkové osady je přípustné umísťovat pouze budovy zahradních domků či zahrádkářských chat. Metropolitní plán v souladu s metodikou poskytuje ochranu pro nezastavitelnost zahrádkových osad.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010540

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2894

Podatel | **TREJBALOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PMKG

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

4.

V návrhu MPP není zohledněna veřejně prospěšná funkce osady Sadová zadržení přívalových dešťových vod, ochrana před půdní erozí a ochlazování klimatu města.

Odůvodnění

Území svahu Zahrádkové osady Sadová přímo navazuje na biokoridor lokality 963 Housle a tvoří ochranný retenční pás zeleně pro zástavbu v Lysolajském údolí. Zadržuje vody z přívalových dešťů a odtokových vod z velké plochy polí nad osadou, které se táhnou až k Horoměřicím, ochlazuje klima města a je součástí územních podmínek pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků přírodě blízkým způsobem podle § 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona. Je proto žádoucí, aby zelený retenční svah Sadová byl v MPP chráněn jako stabilizovaná nezastavitelná plocha zeleně s veřejně prospěšnými funkcemi ochrany zastavěného území před povodněmi, zadržování vody v krajině a ochlazování klimatu města. Dle odborného posudku V. Cílka z roku 2009 zahrádkářská osada Sadová funguje jako ochrana před přívalovými srážkami a povrchovými odtokovými vodami na promrzlém podloží. Leží na svahu pod táhlou ukloněnou plochou polí, která představuje poměrně velkou sběrnou oblast srážek. O reálnosti a aktuálnosti nebezpečí přívalových srážek nebo povrchového odtoku na promrzlém podloží svědčí podle posudku mimo jiné zavalení bahnotokem staré vozové cesty Nad Pramenem v těsné blízkosti lokality v roce 2007. Svah zahrádkové osady je navíc podle posudku tvořen poměrně labilními, prosedavými sprašemi, nevhodnými k obytné zástavbě. Posudek V. Cílka z roku 2009 byl zpracován v době, kdy ještě neprobíhala v sousedství osady výstavba v rozvojové ploše 415/242/4030 a transformační ploše 411/242/2471. Starý sad na části zeleného svahu (pozemek pare. č.

490/1 k. ú. Lysolaje - plocha 411/242/2471) byl nedávno změnou územního plánu určen k zastavění obytnou zástavbou a nyní tam probíhá intenzivní výstavba rodinných domů. Retenční funkce svahu byla touto výstavbou podstatně oslabena. O to naléhavější je potřeba zachování zbývajících zelené nebezpečné plochy zahrádkové osady, pro její veřejně prospěšnou funkci zadržení vody v krajině a ochlazení klimatu města. Nově navržená zelená plocha na poli nad zahrádkovou osadou (412925/540) nevytváří územní podmínky pro účinné snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Nezohledňuje totiž skutečnost, že půda na poli nad zahrádkovou osadou vlivem dlouhodobého používání těžké techniky již pozbyla schopnost vsakování vody a budou-li zde vysazeny stromy, nebudou schopny plnit ochrannou funkci před povodněmi ještě po dlouhou dobu. Vymezení obytné funkce na území zeleného svahu Sadová je v rozporu s úkolem podle § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona stanovovat koncepci rozvoje území, včetně umístění ploch k bydlení, s ohledem na hodnoty a podmínky území. Zastavění stávající zelené plochy svahu obytnou zástavbou a nahrazení této zeleně jinou zelenou plochou na poli nad svahem je navíc i nevhodným řešením, které je v rozporu s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. j) stavebního zákona prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny území.

Vymezení obytné funkce v území zahrádkové osady Sadová dle návrhu MPP je v rozporu i s Klimatickým plánem hl. Prahy do roku 2030 (dále jen „Klimatický plán“), neboť zelený svah Zahrádkové osady Sadová má veřejně prospěšnou krajinnou funkci zadržení vody a ochlazení klimatu. Návrh je nepřiměřeným zásahem do veřejně prospěšné funkce tohoto území.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

V souladu s metodikou jsou v návrhu Metropolitního plánu vymežovány jako veřejně prospěšné stavby prvky dopravní a technické infrastruktury a na základě výsledků veřejného projednání bude doplněno vymezení vybrané občanské vybavenosti jako veřejně prospěšných staveb pro předkupní právo. Zahrádkové osady jako veřejně prospěšné stavby Metropolitní plán nevymezuje. Vymezení dotčeného území nebude upraveno, zůstane zachováno vymezení zahrádkové osady.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání budou regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP.

Námítka

ID 3010541

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2894

Podatel | **TREJBALOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PMKG

Lokalita | 242, 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

5. Návrh MPP nezohledňuje nadlimitní hlukovou zátěž v území zahrádkové osady Sadová.

Odůvodnění

Pořizovatel v návrhu MPP vymezuje novou zastavitelnou plochu s obytným využitím v území zeleného svahu Zahrádkové osady Sadová, přestože toto území nebylo posouzeno z hlediska vhodnosti podmínek s ohledem na veřejné zdraví pro obytnou funkci podle § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona. Území osady Sadová se nachází přímo v ose paralelní dráhy RWY 06R-24 letiště Praha-Ruzyně. Návrh MPP nezohlednil nadlimitní hlukovou zátěž z provozu paralelní dráhy, pro umístění obytné plochy v území Zahrádkové osady Sadová. MPP s paralelní dráhou počítá, je obsažena i v Zásadách územního rozvoje. Návrh obytné funkce v zeleném pásu osady Sadová je v rozporu se ZÚR pro Prahu, podle nichž funkci

bydlení lze umístit jen za podmínky prokazatelného splnění legislativních požadavků na kvalitu prostředí, zejména zatížení hlukem. Konkrétně je v rozporu s kapitolou 4.4.1 Ruzyně (SL/1), bodem Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci, písmeno b). Kolize s hlukovou zátěží z provozu paralelní dráhy nebyla v MPP zohledněna při stanovení zastavitelnosti zeleného svahu osady sadová obytnou zástavbou. Nevhodnost území pro bytovou výstavbu dokládá i zápis Odboru obchodních aktivit MHMP ze dne 17. 8. 2009, který obsahuje stanovisko ÚRM MHMP k prodeji pozemku pro dnešní rozvojovou plochu pro bydlení 415/242/4030 situovanou v blízkosti osady Sadová. Ve stanovisku se uvádí: „pozemek (491/1)

se nachází v ochranném pásmu nové vzletové dráhy letiště Ruzyně a prodej pozemku za účelem výstavby by mohl do budoucna způsobit vážnou kolizi s letištním provozem.“

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Nové obytné plochy v blízkosti zahrádkové osady jsou vymezeny v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a plochy OB-B. Hluková zátěž nové paralelní dráhy je posouzena v rámci VVURÚ.

Námítka

ID 3010543

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2894

Podatel | **TREJBALOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PMKG

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

6. Návrh MPP obsahuje nedostatečné posouzení potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení ve vztahu k limitům území.

Odůvodnění

MPP neodůvodňuje naléhavou potřebu vymezení další zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu v území Zahrádkové osady Sadová ani nezvažuje variantní řešení umístění nové zastavitelné plochy pro bydlení.

Návrh MPP je v rozporu se Strategickým plánem hl. Prahy do roku 2030 (dále jen „Strategický plán“). V současném územním plánu se v dotčeném území zahrádkové osady neumožňuje obytné funkční využití. Návrh MPP stanovuje změnu ploch s chráněnými hodnotami zeleně na plochy zastavitelné stavební s obytným využitím území. Tím dochází v rozporu se ZÚR k rozrůstání města do krajiny, místo aby byly hledány jiné vhodné plochy k bydlení, např. v brownfieldech uvnitř zastavitelných ploch v územích již obklopených zástavbou města na pozemcích, které na rozdíl od zeleného pásu osady Sadová neplní funkci zadržování přívalových vod a ochlazování klimatu města.

Obyvatelé Lysolaj již při projednávání Konceptu územního plánu Prahy v roce 2009 vyjádřili zásadní nesouhlas s vymezením zastavitelné obytné plochy na zeleném svahu zahrádkové osady Sadová. Petici proti zastavění podepsalo přes 250 občanů. Kopie petice byla v roce 2009 předána Odboru územního plánu MHMP jako příloha námitek ke Konceptu územního plánu Prahy podaných vlastníky chat v Zahrádkové osadě Sadová a občany Lysolaj. V návrhu MPP nebyla tato petice zohledněna a nebylo na ni dosud ze strany MHMP jakkoli reagováno.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Území je vymezeno jako plocha zahrádkové osady v zastavitelném území. Hranice zastavitelného území je stanovena na základě vymezení zastavěného území města a rozvojových ploch dle čl. 72, formálního rozvoje dle čl. 8 a samot vymezených dle čl. 91. Metropolitní plán v souladu s metodikou poskytuje ochranu pro nezastavitelnost zahrádkových osad a provozování zahrádkářské činnosti (čl. 111).

Námítka

ID 3010546

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2894

Podatel | **TREJBALOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PMKG

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

7. Návrh MPP pro umístění obytné funkce do území Zahrádkové osady Sadová neobsahuje dostatečnou obslužnost území veřejnou ekologickou dopravou, neřeší nárůst automobilové dopravy vyvolaný aktuálně probíhající kapacitní výstavbou.

Odůvodnění

Navrženou obytnou plochu v území Zahrádkové osady Sadová není možno kvalitně dopravně obsloužit ekologickou veřejnou dopravou. Pořizovatel v MPP vymezuje zelený svah zahrádkové osady Sadová jako zastavitelnou plochu pro bydlení bez toho, že by strategicky

vyhodnotil, jaké to bude mít dopady do území a na kvalitu bydlení rezidentů. Vyhodnocení dopadů v území je třeba provést pro navrhovanou obytnou plochu jednotlivě, ale i ve vzájemných souvislostech a vazbách s ostatními nově navrhovanými rozvojovými a transformačními plochami v území určenými k bydlení. Aktuálně probíhající kapacitní bytová výstavba na ploše 415/242/4030 a 411/242/2471 po dokončení bude generovat

podstatný nárůst automobilové dopravy směrem do centra, což se negativně projeví v komunikaci Lysolajské údolí. Úzká silnice Lysolajské údolí, která je jediným přímým spojením s centrem města, je již dnes za hranicí své kapacity. Rozšíření silnice není možné, brání tomu prostorové členění Lysolajského údolí a zástavba obytnými domy až k silnici. Místy se silnice zužuje natolik, že auta a autobusy projíždějí jen jedním pruhem, což přináší problémy s dopravou (viz odborný posudek RNDr. Václava Cílka, CSc. ze dne 14. 11. 2009). Další rozšíření bytové zástavby na zeleném svahu osady Sadová stávající problémy ještě prohloubí, zejména když z technických důvodů není reálné přímé napojení rozvojových a transformačních obytných ploch na Městský okruh Prahy. Vymezování nových zastavitelných ploch s obytnou funkcí by mělo

být v MPP podmíněno dostatečnou obslužností ekologickou veřejnou dopravou.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Požadavek je mimo podrobnost MPP. Lokalita je napojena na veřejná prostranství, detailní způsob obsluhy je předmětem podrobnějších dokumentací a následných fází. Vymezenou zahrádkovou osadu MPP potvrzuje a nevymezuje k transformaci na bydlení, takže k problému nedochází. Zahrádková osada zůstává nestavebním blokem.

Námítka

ID 3010552

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2894

Podatel | **TREJBALOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PMKG

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

8. Návrh MPP umístění obytné funkce do území Zahrádkové osady Sadová je v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy účinnými ke dni 27.12. 2021

Odůvodnění

Návrh MPP je v rozporu se ZÚR viz níže:

2. 4. 2 Ochrana krajiny a městské zeleně

b) Respektovat a chránit krajinný ráz zastavěného i nezastavěného města.

f) Chránit stávající zelené plochy.

g) Nenavrhovat kapacitní zástavbu v pramenných oblastech (území zeleného svahu osady

Sadová je pramennou oblastí pramene Zázračná studánka v Houslích, ze které vytéká Lysolajský potok).

4. 4. 1 Předpokládané rozšíření letiště Ruzyně může omezit rozvoj a budoucí způsob využití ve vymezené oblasti (kam spadá i území Lysolaje). Z tohoto důvodu se v podrobnější ÚPD pro území zeleného svahu osady Sadová, které se nachází v ochranném hlukovém pásmu, má navrhovat funkce bydlení jen za podmínky prokazatelného splnění legislativních požadavků na hlukovou zátěž. Z podstaty vymezení hlukového ochranného pásma však vyplývá, že v něm nejsou hlukové limity pro bydlení dodrženy. Proto vymezení obytného využití území zahrádkové osady Sadová v MPP nezajišťuje harmonické podmínky pro kvalitu bydlení.

5. 1.2. 1

g) Neumísťovat nové funkce bydlení podél koridoru Silničního okruhu. Vymezení obytného využití území zahrádkové osady Sadová, které se nachází v blízkosti plánovaného Silničního okruhu v MPP, nezajišťuje harmonické podmínky pro kvalitu bydlení.

8.1 Obecné celoměstské zásady koncepce rozvoje ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot:

- a) Chránit dochovaný charakter prostoru scény města, především vltavského údolí a pohledově exponovaných svahů a hran náhorních plošin.
- b) Respektovat hodnoty chráněných území včetně přírodních (zde se jedná o bezprostřední okolí chráněného přírodního území Housle s pramenem Zázračná studánka).
- d) Zachovat a chránit zelené svahy vltavské nivy a navazujících údolí, které mají zásadní vliv na prostorové utváření města.
- e) Respektovat přírodní hodnoty městské krajiny, zejména dochované kompozice uměle založených částí krajiny.
- f) Rozvíjet systém zeleně, který je významným atributem krajinného rázu, základem zdravého městského prostředí a kvalitní příměstské krajiny poskytující městu rekreační zázemí.

Návrh MPP je v rozporu se zásadami v kapitole 8.3 ZÚR Upřesnění podmínek ochrany přírodních hodnot:

- c) Zachovat dosud nezastavěné přírodní horizonty např. jižní od Lysolají a další.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Území je vymezeno jako plocha zahrádkové osady v zastavitelném území. V souladu s metodikou se jedná o plochu nestavebního bloku, nedochází nárůstu zastavitelných ploch. Hranice zastavitelného území je stanovena na základě vymezení zastavěného území města a rozvojových ploch dle čl. 72, formálního rozvoje dle čl. 8 a samot vymezených dle čl. 91.

Námítka

ID 3010554

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2894

Podatel | **TREJBALOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PMKG

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

9. Návrh MPP je nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva majitelů chat v zahrádkové osadě Sadová

Odůvodnění

Vymezení zastavitelné plochy s obytnou funkcí v Zahrádkové osadě Sadová je nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva majitelů zahradních chat, které byly řádně povoleny, jsou vloženy do katastru nemovitostí a jsou užívány k zahrádkářské činnosti, která je veřejně prospěšnou činností podle zákona č. 221/2021 Sb., zahrádkářský zákon. Transformace zahrádkové osady na obytné využití povede ke zrušení zahrádek a tlaku na vyvlastnění chat developery. Lze se jen domnívat, že kvůli soukromým zájmům vlastníků pozemků chce pořizovatel MPP zrušit to, co je přínosem pro životní prostředí města, lidem dělá radost a také umožňuje vlastní produkci v současném období nárůstu cen potravin. Pořizovatel MPP neprovedl test proporcionality veřejných a soukromých zájmů při umístění obytné funkce v místě zeleného svahu osady Sadová. Návrh je proto nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv majitelů chat zahrádkové osady, kteří v případě zastavění území obytnou výstavbou nebudou moci užívat chaty k zahrádkářské činnosti, která je navíc veřejně prospěšnou činností.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Území je vymezeno jako plocha zahrádkové osady v zastavitelném území. V souladu s metodikou se jedná o plochu nestavebního bloku, nedochází nárůstu zastavitelných ploch. Hranice zastavitelného území je stanovena na základě vymezení zastavěného území města

a rozvojových ploch dle čl. 72, formálního rozvoje dle čl. 8 a samot
vymezených dle čl. 91.

Námítka

ID 3010561

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2894

Podatel | **TREJBALOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PMKG

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

10. Návrh MPP jev rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle stavebního zákona

Odůvodnění

Návrh MPP umístění obytné funkce v území Zahrádkové osady Sadová dostatečně neproověřil ve smyslu § 19 odst. 1 písm. c) potřebu obytné funkce v tomto území, veřejný zájem na provedení této změny v území, neporovnal její přínosy a problémy, zejména případná rizika s ohledem na životní prostředí, krajinný ráz, nadlimitní hlukovou zátěž, nedostatečnou dopravní obslužnost veřejnou ekologickou dopravou a kvalitu bydlení rezidentů.

Vymezení obytné funkce na území zeleného svahu Sadová je v rozporu s úkolem podle § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona stanovovat koncepci rozvoje území, včetně umístění ploch k bydlení, s ohledem na hodnoty a podmínky území. Pořizovatel MPP nezohlednil při vymezení obytné funkce v místě zeleného svahu osady Sadová stávající charakter území, jeho veřejně prospěšnou retenční a klimatickou funkci, jeho veřejně prospěšnou společenskou funkci a vysoké přírodní a krajinné hodnoty. Návrh MPP nevytváří vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (§18 odst. 1 stavebního zákona). Návrh je v rozporu s cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní hodnoty území a s ohledem na to určovat podmínky pro hospodárné

využívání zastavěného území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona). Návrh MPP je nepřiměřeným zásahem do chráněné hodnoty zeleně a do její veřejně prospěšné funkce zadržování vody ochlazování klimatu města, neboť tyto přírodní a krajinné hodnoty v rozporu s Klimatickým plánem ve veřejném zájmu nechrání a naopak

v přírodně hodnotném retenčním území Zahrádkové osady Sadová vymezuje obytnou funkci. Návrhem obytné funkce v tomto pořizovatel MPP nevytváří územní podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků přírodě blízkým způsobem, což je jeho úkolem podle § 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona. Území Zahrádkářské osady Sadová pořizovatel MPP umísťuje do zastavitelné stabilizované plochy s obytnou funkcí. Tento postup je v rozporu s povinností orgánů územního plánování podle § 18 odst. 3 stavebního zákona. Návrh MPP je proto nejen nepřiměřeným, ale i nezákonným zásahem do veřejně prospěšné zahrádkářské činnosti chráněné zákonem č. 221/2021 Sb., zahrádkářský zákon. Cílový charakter lokality 242 Lysolaje v textové i grafické části MPP nezohledňuje a nechrání přírodní a jiné hodnoty území Zahrádkové osady Sadová, včetně jeho vzájemných vztahů a vazeb, což je v rozporu s § 18 odst. 1 až 4 zákona č. 183/2006 Sb.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Návrh Metropolitního plánu je pořizován v souladu se stavebním zákonem a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Obytná funkce v místě zahrádkové osady Sadová není navrhována, jedná se o plochu podrobnějšího členění v nestavebních blocích a otevřené krajině. V ploše zahrádkové osady je přípustné umísťovat pouze budovy zahradních domků či zahrádkářských chat.

Námítka

ID 3010562

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2894

Podatel | **TREJBALOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PMKG

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření

Ze všech důvodů uvedených v námitkách požadují, aby v návrhu MPP byla Zahrádková osada Sadová vymezena jako samostatná rekreační lokalita se strukturou zahrádkové osady, jako stabilizovaná nezastavitelná plocha, nebo aby v cílovém charakteru lokality 242 Lysolaje byla výslovně zakotvena ochrana veřejně prospěšné zahrádkářské činnosti v území Zahrádkové osady Sadová s tím, že stávající využití k zahrádkářské činnosti bude popsáno jako stabilizovaná funkce s tím, že v tomto území nelze umísťovat obytnou zástavbu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je s návrhem v souladu, v ploše zahrádkové osady nelze umísťovat obytnou výstavbu. Zahrádková osada je v souladu se zněním čl. 111 vymezena jako plocha podrobnějšího členění v nestavebních blocích a otevřené krajině. V ploše zahrádkové osady je přípustné umísťovat pouze budovy zahradních domků či zahrádkářských chat.

Námítka

ID 3010544

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2910

Podatel | **Rezidence Vokovice s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W23Q

Lokalita | 513

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podáváme k návrhu Metropolitního plánu, který byl zveřejněn vyhláškou dne 26.04.2022, níže uvedenou námítku.

Podávající je vlastníkem pozemků parc. č. 48/1, 48/9, 47/3 a 47/6 v k. ú. Vokovice.

Identifikace území:

pozemky parc. č. 48/1, 48/9, 47/3 a 47/6 v k. ú. Vokovice, lokalita "513/Sídliště Červený Vrch".

Podaná námítka se týká pozemků parc. č. 48/1, 48/9, 47/3 a 47/6 v k. ú. Vokovice, které se nachází v lokalitě „513/Sídliště Červený Vrch“.

Lokalita „513/Sídliště Červený Vrch“ je zastavitelnou lokalitou stabilizovanou s modernistickou strukturou a se zastavitelným obytným využitím. Pozemky se nachází ve výškové regulaci s rozmezím podlažnosti 8. Pozemky jsou dotčeny „soukromými zahradami“.

Námítka

Požadujeme, aby na předmětných pozemcích parc. č. 48/1, 48/9, 47/3 a 47/6 v k. ú. Vokovice nebyly vyznačeny soukromé zahrady a jednalo se o stavební blok bez této regulace.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

Pozemky parc.č. 48/1, 48/9, 47/3 a 47/6 v k. ú. Vokovice se nachází v lokalitě „513/Sídlíště Červený Vrch“, která je zastavitelnou lokalitou stabilizovanou s modernistickou strukturou a se zastavitelným obytným využitím. Pozemky se nachází ve výškové regulaci s rozmezím podlažnosti 8.

Pozemky jsou však dotčeny "soukromými zahradami".

Soukromé zahrady jsou součástí struktury zahradního města, nikoliv modernistické struktury. Na pozemcích je povolena stavba bytového domu (stavební povolení vydané stavebním úřadem ze dne 27.05.2021) a na sousedních pozemcích se také nachází bytový dům. Proto není možné zde stanovit parametr soukromé zahrady.

Proto požadujeme odstranění regulativu „soukromé zahrady“

Návrhem totiž dochází k jasnému dotčení pozemků v našem vlastnictví a jejich znehodnocení ve vztahu k charakteru realizované zástavby na základě platného stavebního povolení. Návrh je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť dochází návrhem Metropolitního plánu k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení takového pozemku. Návrh na základě výše uvedeného je zatížen vadami, pro které by neměl být schválen, jinak by mohl být prohlášen, minimálně v rozsahu týkající se výše uvedeného pozemku, za neplatný.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V souladu se skutečným stavem bude vymezení soukromých zahrad dle čl. 93 zrušeno.

Námítka

ID 3010547

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2911

Podatel | **IAN BRYAN ARCHITECTS, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W25G

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010548

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2911

Podatel | **IAN BRYAN ARCHITECTS, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W25G

Lokalita | 306

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Poddimenzovaná kapacita vytěžitelnosti území**

Předmětem námítky je území nacházející se v rozmezí ulic Lednická, Rožmberská, Šimanovská. Území se nachází v severovýchodním cípu lokality 306 Kyje. V předmětném území se nachází pozemky KN 793/43, 793/179 v k.ú. Kyje v majetku subjektu.

1) Námítka

Území se nachází v transformační ploše a svou obytnou funkcí má doplnit stávající strukturu zahradního města. Dle návrhu MP je v této části stanovena podlažnost 2 RNP. Stávající struktura se pohybuje ve výškovém rozmezí 2NP a 4NP. Nová výstavba posledních let je převážně 3 podlažní, což odpovídá i platnému územnímu plánu. Proto považujeme stanovenou maximální podlažnost 2RNP za neadekvátní a nereflektující strukturu v stabilizované části území a žádáme změnu podlažnosti na 3RNP. Tato změna zabezpečí plnohodnotné a adekvátní doplnění stávající struktury.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V dotčených plochách výškové regulace bude navýšeno rozmezí podlažnosti ze 2 na 3. V návaznosti na tento požadavek a řešení TR ploch bude upraveno rozmezí podlažnosti pro nově navrženou

zástavbu ze 2 na 3 i v dalších dvou severozápadních plochách
výškové regulace v rámci dotčené T plochy.

Námitka

ID 3010551

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2911

Podatel | **IAN BRYAN ARCHITECTS, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W25G

Lokalita | 306

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

2) Námitka

Dle návrhu MP je pro lokalitu 306 Kyje, stanoven návrhový index využití lokality $in = 0,27$. Dle stávajícího územního plánu se index v území pohybuje dle kódu míry využití území mezi 0,3 až 0,5 KPP. Proto navrhujeme korigovat MP pro tuto část tak, aby odpovídal koeficientu využití území dle Platného územního plánu, který svými parametry využití území lépe reflektuje strukturu okolní zástavby. Území záměru se nachází v lokalitě č. 306 „Kyje“ a je vedeno jako transformační a rozvojová plocha s kódem 411/306/2086/(06)35-20. Grafický podklad návrhu na změnu metropolitního plánu je v příloze č.1.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě výsledků VP budou návrhové indexy prověřeny a případně upraveny. V rámci revize TR ploch a kontinuity dosavadního ÚP SÚ bude stanovena kapacita T plochy a doplněno vymezení rekreační vybavenosti bodem reflektující právní kontinuitu plochy SP dosavadního ÚP SÚ. Pozn.: Návrhový index je stanoven na celou lokalitu a slouží k vyhodnocování MPP, tzn. není určen pro rozhodování v území.

Námítka

ID 3010550

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2912

Podatel | **SHERINGHAM Consulting s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W1YM

Lokalita | 125

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka k návrhu Metropolitního plánu (MPP)

V souladu s odst. 2 §52 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, podáváme tímto jako vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení níže specifikovanou námítku k návrhu Metropolitního plánu (územního plánu hlavního města Prahy):

Dotčené území:

Parc. č. 1297/1, 1297/8, k. ú. Ruzyně.

Obsah námítky:

Podáváme tímto POZITIVNÍ námítku ke znění Metropolitního plánu, který mimo jiné vymezuje transformační plochu 415/125/4097.

Odůvodnění

Zdůvodnění námítky:

Rozvojová plocha 415/125/4097 s obytným způsobem využití a stanovenou podlažností 6 regulovaných nadzemních podlaží odpovídá významu lokality v exponované pozici v blízkosti letiště a silničního okruhu a umožňuje přeměnu Drnovské ulice do podoby městské třídy s tramvajovým provozem a přiměřenou hustotou zastavění. Návrh Metropolitního plánu reflektuje vývoj lokality od doby zpracování konceptu MPP (2018) a navrhuje účelné využití území, s nímž je možné se ztotožnit.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s návrhem MPP. Návrh řešení MPP v dotčeném území nebude na základě výsledků VP upraven. Na základě výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů.

Námítka

ID 3010559

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20CFO

Lokalita | 210

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky proti Metropolitnímu plánu

Jsme vlastníkem nemovitosti, a sice pozemku parc. č. 319 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 147, část obce Praha, parc. č. 109/3 – ostatní plocha, parc. č. 320/1 – zahrada, k. ú. Střešovice, obec Praha.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odstavec 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podáváme proti návrhu Metropolitního plánu v zákonné lhůtě následující námítky:

1. Výšková regulace v místě neodpovídá současným podmínkám. Požadujeme, aby výšková textová a grafická část návrhu Metropolitního plánu jednoznačně stanovila, že Metropolitním plánem není dotčena možnost umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží dle paragrafu 27 odst. 2 Pražských stavebních předpisů (PSP). Tzn. aby obecně nad rámec výškové regulace Metropolitního plánu stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží bylo možno umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží.

Odůvodnění

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

1. Ve vztahu k vlastněné nemovitosti je změna dosavadní výškové regulace řešeného území neopodstatněná, nelogická jak z právního, tak urbanistického hlediska, a zároveň diskriminující. Taková změna vede k výraznému snížení hodnoty nemovitosti, což je nepřijatelné. Nelogické snížení přípustné zástavby v daném území nepřinese žádný pozitivní efekt, který by mohl významný negativní efekt na majetek soukromých osob vyvážit či snad dokonce převážit. K tomu lze dále uvést, že i současná výšková regulace je zbytečně přísná a

i zvýšení současných parametrů dle výše uvedeného návrhu by bylo ku prospěchu řešené lokality stejně jako by to nebylo na újmu místním podmínkám.

Stabilizované území regulované dosavadní úpravou tvoří jednotný více méně srovnatelný urbanistický celek, který relativně kompaktně využívá dané území. Navrhovaná výšková regulace povede do budoucna k disproporcím v rámci jednotlivých nemovitostí v daném území, kdy staré budou vyšší než nové a jednotnost území se roztrhne, jak užitně, tak vizuálně. Navrhované výškové určení odporuje legitimnímu očekávání vlastníka nemovitosti a zásadním způsobem zasahuje do jeho práv a právem chráněných zájmů.

Návrh Metropolitního plánu obsahuje výškovou regulaci stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží. Dle definice paragrafu 2 písm. p odstavce 2 Pražských stavebních předpisů (PSP) se nadzemním podlažím rozumí každé podlaží kromě podzemních a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního.

S ohledem na znění par.27 odst.2 Pražských stavebních předpisů (PSP) až na výjimky v podobě pravidel pro dominanty, dle našeho názoru, návrh Metropolitního plánu, ani ve zcela běžných situacích, neumožňuje nad předepsaný rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umisťovat ustupující a podkrovní podlaží.

Možnost a způsob umisťování ustoupených a podkrovních podlaží, jak jsou nastaveny v Pražských stavebních předpisech je dle našeho názoru funkční nástroj, jehož aplikace nad úroveň rozsahu maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umožňuje reagovat na konkrétní podmínky v území (svažitost terénu, orientace pozemku vůči světovým stranám, návaznost na okolní zástavbu, apod.) a podpořit pestrost v řešení střešní krajiny.

Proto považujeme za zásadní, aby návrh Metropolitního plánu ve výrokové části jednoznačně popsal vztah výškové regulace vůči jednotlivým paragrafům Pražských stavebních předpisů (PSP) a možnost umisťování ustoupených a podkrovních podlaží nad rámec výškové regulace podpořil.

Přílohy:

1. Grafická část řešeného území, jehož se námitka týká
 2. Grafická část řešeného území – výšková regulace
 3. Výpis z katastru nemovitostí
-

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Návrh je s požadavkem v souladu. V souladu se zněním čl. 4 odst. m) platí, že regulovaným počtem nadzemních podlaží RNP se rozumí počet plnohodnotných nadzemních podlaží budov po jejich hlavní římsu. V souladu s PSP je nad úrovní hlavní římsy přípustná výstavba šikmých střeš, ustupujících podlaží nebo jiných prostorových řešení střešy dle § 27 odst. 2 PSP.

Námítka

ID 3010563

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20CFO

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

2. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s usnesením předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod č. 2/1993 Sb., když popírá rovnost vlastníků.

Odůvodnění

Výše uvedené námítky odůvodňují takto:

2. Návrh Metropolitního plánu tendenčně omezuje vlastníky nemovitostí ve vybraných lokalitách a popírá totožnost obsahu a ochrany jejich vlastnictví, aniž by se tak dělo ve veřejném zájmu či v jinak odůvodněných případech, byť by ani tak nešlo o oprávněný či snad jinak zákonný zásah do vlastnického práva. Návrh Metropolitního plánu je nevyvážený, nelogický a zcela mimo jakákoliv myslitelná očekávání odborné či laické veřejnosti. Limitující zásahy různými parametry Metropolitního plánu bez zjevného veřejného prospěchu nejsou přijatelnou regulací, kterou stavební zákon a ústavní pořádek připouští. Návrh Metropolitního plánu je třeba přepracovat při zohlednění rovného zachování základních práv vlastníků nemovitostí v řešeném území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti

a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010677

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20AWP

Lokalita | 123

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námítky proti Metropolitnímu plánu

Jsme spoluvlastníkem nemovitosti, a sice pozemku parc. č. 844 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 1455, část obce Praha, k. ú. Břevnov, obec Praha.

Jako spoluvlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odstavec 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám proti návrhu Metropolitního plánu v zákonné lhůtě následující námítky:

1. Výšková regulace v místě neodpovídá současným podmínkám. Požadujeme, aby výšková textová a grafická část návrhu Metropolitního

plánu jednoznačně stanovila, že Metropolitním plánem není dotčena možnost umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží dle paragrafu 27 odst. 2

Pražských stavebních předpisů (PSP). Tzn. aby obecně nad rámec výškové regulace Metropolitního plánu stanovující rozsah maximálního

regulovaného počtu nadzemních podlaží bylo možno umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží.

Odůvodnění

1. Ve vztahu k vlastněné nemovitosti je změna dosavadní výškové regulace řešeného území neopodstatněná, nelogická jak z právního, tak urbanistického hlediska, a zároveň diskriminující. Taková změna vede k výraznému snížení hodnoty nemovitosti, což je nepřijatelné. Nelogické snížení přípustné zástavby v daném území nepřinese

žádný pozitivní efekt, který by mohl významný negativní efekt na majetek soukromých osob

vyvážit či snad dokonce převážit. K tomu lze dále uvést, že i současná výšková regulace je zbytečně přísná a i zvýšení současných parametrů dle výše uvedeného návrhu by bylo ku prospěchu řešené lokality stejně jako by to nebylo na újmu místním podmínkám.

Stabilizované území regulované dosavadní úpravou tvoří jednotný více méně srovnatelný urbanistický celek, který relativně kompaktně využívá dané území. Navrhovaná výšková regulace povede do budoucna k disproporcím v rámci jednotlivých nemovitostí v daném území, kdy staré budou vyšší než nové a jednotnost území se roztrhne, jak užitečně, tak vizuálně. Navrhované výškové určení odporuje legitimnímu očekávání vlastníka nemovitosti a zásadním způsobem zasahuje do jeho práv a právem chráněných zájmů

Návrh Metropolitního plánu obsahuje výškovou regulaci stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží. Dle definice paragrafu 2 písm. p odstavce 2 Pražských stavebních předpisů (PSP) se nadzemním podlažím rozumí každé podlaží kromě podzemních a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního. S ohledem na znění par.27 odst.2 Pražských stavebních předpisů (PSP) až na výjimky v podobě pravidel pro dominanty, dle našeho názoru, návrh Metropolitního plánu, ani ve zcela běžných situacích, neumožňuje nad předepsaný rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umisťovat ustupující a podkrovní podlaží.

Možnost a způsob umisťování ustoupených a podkrovních podlaží, jak jsou nastaveny v Pražských stavebních předpisech je dle našeho názoru funkční nástroj, jehož aplikace nad úroveň rozsahu maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umožňuje reagovat na konkrétní podmínky v území (svažitost terénu, orientace pozemku vůči světovým stranám, návaznost na okolní zástavbu, apod.) a podpořit pestrost v řešení střešní krajiny.

Proto považujeme za zásadní, aby návrh Metropolitního plánu ve výrokové části jednoznačně popsal vztah výškové regulace vůči jednotlivým paragrafům Pražských stavebních předpisů (PSP) a možnost umisťování ustoupených a podkrovních podlaží nad rámec výškové regulace podpořil.

Přílohy:

1. Grafická část řešeného území, jehož se námitka týká
2. Grafická část řešeného území – výšková regulace

3. Výpis z katastru nemovitostí

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Návrh je s požadavkem v souladu. V soulade se zněním čl. 4 odst. m) platí, že regulovaným počtem nadzemních podlaží RNP se rozumí počet plnohodnotných nadzemních podlaží budov po jejich hlavní římsu. V souladu s PSP je nad úrovní hlavní římsy přípustná výstavba šikmých střech, ustupujících podlaží nebo jiných prostorových řešení střechy dle § 27 odst. 2 PSP.

Námítka

ID 3010682

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20AWP

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

2. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s usnesením předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod č. 2/1993 Sb., když popírá rovnost vlastníků.

Odůvodnění

2. Návrh Metropolitního plánu tendenčně omezuje vlastníky nemovitostí ve vybraných lokalitách a popírá totožnost obsahu a ochrany jejich vlastnictví, aniž by se tak dělo ve veřejném zájmu či v jinak odůvodněných případech, byť by ani tak nešlo o oprávněný či snad jinak zákonný zásah do vlastnického práva. Návrh Metropolitního plánu je nevyvážený, nelogický a zcela mimo jakákoliv myslitelná očekávání odborné či laické veřejnosti. Limitující zásahy různými parametry Metropolitního plánu bez zjevného veřejného prospěchu nejsou přijatelnou regulací, kterou stavební zákon a ústavní pořádek připouští. Návrh Metropolitního plánu je třeba přepracovat při zohlednění rovného zachování základních práv vlastníků nemovitostí v řešeném území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem

přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011279

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20AKD

Lokalita | 036

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

I.

Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod číslem UZR-86566/2022, bylo oznámeno veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitního plánu**“), které se konalo 30. 5. 2022 a také 23. 6. 2022.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 1359, 1360 a 4918/3, zapsaných na LV č. 7421 pro katastrální území Smíchov, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 30. 6. 2022 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“), námítky k Metropolitnímu plánu.

II.

Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemky z části do funkční plochy OB (čistě obytné) a z části do funkční plochy SV s kódem využití území D.

Dle současného Územního plánu je na Pozemky možné dle regulace plochy OB umístit stavby pro, zejména bytové domy, rodinné domy. Dle regulace plochy SV je na Pozemcích (resp. v jejich části) možné umístit polyfunkční stavby nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. V současné době je tak zejména možné na Pozemcích realizovat stavbu bytového domu.

Výšková regulace není pro Pozemky Územním plánem regulována a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Dle regulace PSP je v území běžně přítomna IV. výšková hladina, tzn. stavby s regulovanou výškou do 16 metrů. Avšak vyskytují se zde stavby i s výškou v V. výškové hladině, tzn. výška do 21 metrů. Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP a v případě, že bude použit regulativ jen IV. výškové hladiny dle PSP (nikoliv V. výškové hladiny), to znamená, že je možné na Pozemcích realizovat stavby o 5 NP.

III.

Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 36 / Laurová. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením Z (02) O [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební lokalita s blokovou strukturou s obytným způsobem využití.

Umísťování staveb ve funkční ploše zastavitelná obytná lokalita vymezuje čl. 63 odst. 1 a 2 Metropolitního plánu, které umožňují do lokality umístit obytné stavby a stavby související s obytnou funkcí, včetně staveb pro administrativu či obchod.

Metropolitní plán dále pro Pozemky vymezuje plochu výškové regulace s hodnotou maximální podlažnosti budov RNP 3, sousední pozemky pak do ploch výškové regulace s hodnotou RNP 4 a 6.

IV.

Záměr Vlastníka

Vlastník má v úmyslu na Pozemcích v souladu s dnešním Územním plánem realizovat stavbu bytového domu s jednou jednotkou občanské vybavenosti („Záměr“). Záměr má mít blokovou strukturu a má navázat na již existující zástavby.

Záměr je plánován se 4 plnohodnotnými nadzemními podlažími a jedním ustoupeným podlažím. Regulovaná výška záměru dle PSP

má být +12,650 metru, výška střechy ustoupeného podlaží má být +15,400 metru. Záměr tak splňuje podmínky IV. výškové hladiny dle PSP, kdy se v této hladině nachází i se započtením ustoupeného podlaží.

Záměr je v souladu se všemi regulativy navrženými Metropolitním plánem pro Pozemky, až na regulativ maximální výšky, resp. podlažnosti budov. V tomto bodě Metropolitní plán navrhuje hodnotu RNP 3, avšak pro realizaci Záměru je nutná hodnota RNP 4.

Studie Záměru byla již konzultována s Oddělením územního rozvoje MČ Praha 5 a byla podle připomínek i upravena. Studie byla také dne 23. 6. 2022 prezentována na zasedání Výboru pro územní rozvoj MČ Prahy 5.

V.

Návrh změny Metropolitního plánu

Vlastník vzhledem k možnému rozporu Záměru s Metropolitním plánem navrhuje, aby byla regulace maximálního počtu podlaží stanovená Metropolitním plánem pro Pozemky na hodnotu RNP 3 změněna alespoň na hodnotu RNP 4. Tato změna umožní realizaci Záměru.

Odůvodnění

Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu hodnoty RNP stanovené pro Pozemky Metropolitním plánem ve vztahu jak k obecným požadavkům, které musí každý návrh územně plánovací dokumentace splňovat, tak i ve vztahu k okolní zástavbě.

1) K cíli dotvoření a posilování charakteru lokality

Krycí list lokality 036 / Laurová uvádí, že cílem nové regulace tohoto území je dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Laurova se strukturou blokovou. Stanovená výšková regulace Pozemků o maximální přípustné podlažnosti o hodnotě RNP 3 však k tomuto cíli nesměřuje, neboť pro okolní pozemky je maximální přípustná podlažnost RNP stanovena na hodnotu 4 potažmo 6. Zároveň stanovenou maximální podlažností nerespektuje ani současný stav dané plochy, neboť protější budova s č. p. 344 má podlažnost 3+2, tzn. měla by být zařazena v ploše 4, neboť dle Metropolitního plánu je nad uvedenou hodnotu RNP přípustné realizovat jen jedno ustoupené podlaží/podkroví.

Nicméně, tím, že je pro okolní pozemky stanovena maximální podlažnost o hodnotě RNP 4 a 6, tak nemůže dojít ani ke sjednocení výšky v daném území, která je pro řadovou blokovou strukturu

typická. Navrženou podlažností RNP 3 pro Pozemek dojde v rámci této sktruktury k nepřírozenému výškovému snížení, které bude působit rušivým dojmem, neboť zbylá část ulice Holubova a na ní navazující ulice Na Neklance budou mít podlažnosti RNP 4 a RNP 6.

Ve světle tohoto se jeví zvolená výšková regulace, resp. maximální podlažnost budov RNP 3 jako nevhodná a mělo by dojít ke stanovení shodné hodnoty maximálního počtu podlaží pro celou řadu domů v ulici Holubova a Na Neklance.

2) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen

v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto přípouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a nediskriminace

Jak již Vlastník uvedl výše v této námítce, tak v současné době je na Pozemcích přípustné v souladu s PSP realizovat stavby ve IV. výškové hladině, přípustná by mohla být i V. výšková hladina vzhledem k přítomnosti těchto budov v území. Metropolitní plán však současnou regulaci přípustné výšky nově umisťovaných budov do území mění, a to bez jakéhokoliv odůvodnění jak ve vztahu k Pozemkům, tak ve vztahu k pozemkům okolním.

Přitom změna výškové regulace má vliv na potenciál využitelnosti pozemků. Jedná se tak bez pochyby o zásah do vlastnického práva. Z výše uvedené judikatury správních soudů a Ústavního soudu přitom zcela jasně vyplývá, že takovýto zásah musí být řádně odůvodněn. Musí být odůvodněna jeho přiměřenost k cíli sledovanému novou regulací, dále to, že nebylo možné zvolit jiné, méně invazivní řešení a také, má být odůvodněno, že návrh regulace není diskriminačním.

Vlastník uvádí, že toto odůvodnění Metropolitní plán neposkytuje. Nejen, že Metropolitní plán neposkytuje žádné odůvodnění stanovení maximálního počtu podlaží ke sledovanému cíli, on ani neuvádí, z jakého důvodu nebylo možné ponechat současnou výškovou regulaci území, v čem byla nevyhovující a jakým způsobem jsou její nedostatky nově navrženou regulací odstraněny.

Dle názoru Vlastníka je absence odůvodnění výškové regulace Pozemků, resp. stanovení maximální podlažnosti pro Pozemky závažnější o skutečnost, že o 50 metrů dále je již stanovena maximální podlažnost hodnotou RNP 4 a o dalších 100 metrů dále v ulici Na Neklaně je již RNP 6. Z druhého směru, tj. v ulici Pechlátova je hodnota RNP 6 stanovena jen 50 metrů od Pozemků. Tato rozdílná maximální podlažnost sousedících pozemků není nijak vysvětlena a Vlastník ji tak považuje za diskriminační. Jedná se totiž o blokovou řadovou zástavbu, pro kterou je naopak typická jednotná výšková úroveň s výškovými dominantami např. na nárožích, tomu zde však tak není, a pokud by tomu tak být mělo, tak by naopak pro Pozemky měla být stanovena vyšší hodnota RNP, neboť se právě na nároží nacházejí.

Vlastník tak novou výškovou regulaci Pozemků považuje za výrazný zásah do jeho vlastnického práva, který bude mít za následek mimo jiné i snížení hodnoty Pozemků.

Jelikož řádné odůvodnění změny výškové/podlažní regulace Pozemků chybí a navrhovaná výšková regulace Pozemků se tak jeví jako diskriminační, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

VII.

Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnil tak, jak Vlastník navrhuje, tj. zvýšil maximální podlažnost budov na Pozemcích z hodnoty RNP 3 alespoň na hodnotu RNP 4.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Rozmezí podlažnosti bude upraveno na hodnotu 4 (2 - 4 RNP). Navazuje na sousední východní čtverec, který se týká stejného stavebního bloku.

Námitka

ID 3012439

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ208KR

Lokalita | 006

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Námitky proti Metropolitnímu plánu

Jsme vlastníkem nemovitosti, a sice pozemku parc. č. 124 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 964, část obce Praha, k. ú. Nové Město, obec Praha.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odstavec 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám proti návrhu Metropolitního plánu v zákonné lhůtě následující námitky:

1. Nesouhlasíme s výškovou regulací v řešeném místě a navrhujeme zvýšení výškové regulace na úroveň **8 RNP** s tím, že je nezbytné minimálně zachovat současné parametry.

Odůvodnění

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

1. Ve vztahu k vlastněné nemovitosti je změna dosavadní výškové regulace řešeného území neopodstatněná, nelogická jak z právního, tak urbanistického hlediska, a zároveň diskriminující. Taková změna vede k výraznému snížení hodnoty nemovitosti, což je nepřijatelné. Nelogické snížení přípustné zástavby v daném území nepřinese žádný pozitivní efekt, který by mohl významný negativní efekt na majetek soukromých osob vyvážit či snad dokonce převážít. K tomu lze dále uvést, že i současná výšková regulace je zbytečně přísná a i zvýšení současných parametrů dle výše uvedeného návrhu by bylo ku prospěchu řešené lokality stejně jako by to nebylo na újmu místním podmínkám.

Přílohy:

1. Grafická část řešeného území, jehož se námitka týká
 2. Grafická část řešeného území – výšková regulace
 3. Výpis z katastru nemovitostí
-

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Území se nachází v památkové rezervaci. Výšková regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem a odpovídá skutečnému stavu v území, což je rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP).

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v daném ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3012440

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ208KR

Lokalita | 006

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

2. Výšková regulace v místě neodpovídá současným podmínkám. Požadujeme, aby výšková textová a grafická část návrhu Metropolitního plánu jednoznačně stanovila, že Metropolitním plánem není dotčena možnost umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží dle paragrafu 27 odst. 2 Pražských stavebních předpisů (PSP). Tzn. aby obecně nad rámec výškové regulace Metropolitního plánu stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží bylo možno umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží.

Odůvodnění

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

2. Stabilizované území regulované dosavadní úpravou tvoří jednotný více méně srovnatelný urbanistický celek, který relativně kompaktně využívá dané území. Navrhovaná výšková regulace povede do budoucna k disproporcím v rámci jednotlivých nemovitostí v daném území, kdy staré budou vyšší než nové a jednotnost území se roztříští, jak užitečně, tak vizuálně. Navrhované výškové určení odporuje legitimnímu očekávání vlastníka nemovitosti a zásadním způsobem zasahuje do jeho práv a právem chráněných zájmů.

Návrh Metropolitního plánu obsahuje výškovou regulaci stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží. Dle definice paragrafu 2 písm. p odstavce 2 Pražských stavebních předpisů (PSP) se nadzemním podlažím rozumí každé podlaží kromě podzemních a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního.

S ohledem na znění par.27 odst.2 Pražských stavebních předpisů (PSP) až na výjimky v podobě pravidel pro dominanty, dle našeho názoru, návrh Metropolitního plánu, ani ve zcela běžných situacích, neumožňuje nad předepsaný rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umisťovat ustupující a podkrovní podlaží.

Možnost a způsob umisťování ustoupených a podkrovních podlaží, jak jsou nastaveny v Pražských stavebních předpisech je dle našeho názoru funkční nástroj, jehož aplikace nad úroveň rozsahu maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umožňuje reagovat na konkrétní podmínky v území (svažitost terénu, orientace pozemku vůči světovým stranám, návaznost na okolní zástavbu, apod.) a podpořit pestrost v řešení střešní krajiny.

Proto považujeme za zásadní, aby návrh Metropolitního plánu ve výrokové části jednoznačně popsal vztah výškové regulace vůči jednotlivým paragrafům Pražských stavebních předpisů (PSP) a možnost umisťování ustoupených a podkrovních podlaží nad rámec výškové regulace podpořil.

Rozhodnutí o námítkce

Pořizovatel bere na vědomí.

V souladu se zněním čl. 4 textové části platí, že regulovaným počtem nadzemních podlaží je počet plnohodnotných nadzemních podlaží budov po jejich hlavní římsu. Na základě výsledků veřejného projednání bude upřesněno znění poznámky pod čarou: "Definice podlaží, včetně podlaží nadzemního, podkrovního a ustupujícího je uvedena v § 2 p) PSP, resp. § 2 g) NPSP. Nadzemním podlažím se rozumí každé podlaží kromě podlaží podzemního, a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního. Nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba šikmých střech, ustupujících podlaží nebo jiných prostorových řešení střechy (čl. 98 odst. 6). Prostorové řešení střechy nebo ustupujícího podlaží je regulováno v § 27 odst. 2 PSP, resp. v § 20 odst. 2 NPSP. "

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu

při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3012441

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ208KR

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

3. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s usnesením předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod č. 2/1993 Sb., když popírá rovnost vlastníků.

Odůvodnění

Výše uvedené námítky odůvodňují takto:

3. Návrh Metropolitního plánu tendenčně omezuje vlastníky nemovitostí ve vybraných lokalitách a popírá totožnost obsahu a ochrany jejich vlastnictví, aniž by se tak dělo ve veřejném zájmu či v jinak odůvodněných případech, byť by ani tak nešlo o oprávněný či snad jinak zákonný zásah do vlastnického práva. Návrh Metropolitního plánu je nevyvážený, nelogický a zcela mimo jakákoliv myslitelná očekávání odborné či laické veřejnosti. Limitující zásahy různými parametry Metropolitního plánu bez zjevného veřejného prospěchu nejsou přijatelnou regulací, kterou stavební zákon a ústavní pořádek připouští. Návrh Metropolitního plánu je třeba přepracovat při zohlednění rovného zachování základních práv vlastníků nemovitostí v řešeném území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti

a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3013141

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ208QX

Lokalita | 040

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

Námitky proti Metropolitnímu plánu

Jsme vlastníkem nemovitosti, a sice pozemku parc. č.1709 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 511, část obce Praha, k. ú. Nusle, obec Praha.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odstavec 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám proti návrhu Metropolitního plánu v zákonné lhůtě následující námitky:

1.

Nesouhlasíme s výškovou regulací v řešeném místě a navrhujeme zvýšení výškové regulace na úroveň 6 RNP s tím, že je nezbytné minimálně zachovat současné parametry.

Odůvodnění

1.

Ve vztahu k vlastněné nemovitosti je změna dosavadní výškové regulace řešeného území neopodstatněná, nelogická jak z právního, tak urbanistického hlediska, a zároveň diskriminující. Taková změna vede k výraznému snížení hodnoty nemovitosti, což je nepřijatelné. Nelogické

snížení přípustné zástavby v daném území nepřinese žádný pozitivní efekt, který by mohl významný negativní efekt na majetek soukromých osob

vyvážit či snad dokonce převážit. K tomu lze dále uvést, že i současná výšková regulace je zbytečně přísná a i zvýšení

současných parametrů dle výše uvedeného návrhu by bylo ku prospěchu řešené lokality stejně jako by to nebylo na újmu místním podmínkám.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Jedná se o stabilizované území, kde je nutné vycházet z charakteru okolní zástavby. Výšková regulace bude upravena na 6 RNP (rozmezí 4–6 nadzemních podlaží).

Námítka

ID 3013142

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ208QX

Lokalita | 040

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

2. Výšková regulace v místě neodpovídá současným podmínkám a nepřiměřeně omezuje budoucí dispozice s nemovitostí. Požadujeme, aby výšková textová a grafická část návrhu Metropolitního plánu jednoznačně stanovila, že Metropolitním plánem není dotčena možnost umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží dle paragrafu 27 odst. 2 Pražských stavebních předpisů (PSP). Tzn. aby obecně nad rámec výškové regulace Metropolitního plánu stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží bylo možno umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží.

Odůvodnění

2. Stabilizované území regulované dosavadní úpravou tvoří jednotný více méně srovnatelný urbanistický celek, který relativně kompaktně využívá dané území. Navrhovaná výšková regulace povede do budoucna k disproporcím v rámci jednotlivých nemovitostí v daném území, kdy staré budou vyšší než nové a jednotnost území se roztrhne, jak užitečně, tak vizuálně. Navrhované výškové určení odporuje legitimnímu očekávání vlastníka nemovitosti a zásadním způsobem zasahuje do jeho práv a právem chráněných zájmů. Návrh Metropolitního plánu obsahuje výškovou regulaci stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží. Dle definice paragrafu 2 písm. p) odstavce (2) Pražských stavebních předpisů (PSP) se nadzemním podlažím rozumí každé podlaží kromě podzemních a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního. S ohledem na znění par.27 odst.2 Pražských stavebních předpisů (PSP) až na výjimky v podobě pravidel pro dominanty, dle našeho názoru, návrh

Metropolitního plánu, ani ve zcela běžných situacích, neumožňuje nad předepsaný rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umisťovat ustupující a podkrovní podlaží. Možnost a způsob umisťování ustoupených a podkrovních podlaží,

jak jsou nastaveny v Pražských stavebních předpisech je dle našeho názoru funkční nástroj, jehož aplikace nad úroveň rozsahu maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umožňuje reagovat na konkrétní podmínky v území (svažitost terénu, orientace pozemku vůči světovým stranám, návaznost na okolní zástavbu, apod.) a podpořit pestrost v řešení střešní krajiny. Proto považujeme za zásadní, aby návrh Metropolitního plánu ve výrokové části jednoznačně popsal vztah výškové regulace vůči jednotlivým paragrafům Pražských stavebních předpisů (PSP) a možnost umisťování ustoupených a podkrovních podlaží nad rámec výškové regulace podpořil.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Jedná se o stabilizované území, kde je nutné vycházet z charakteru okolní zástavby. Výšková regulace bude upravena na 6 RNP (rozmezí 4–6 nadzemních podlaží).

Podle čl. 4 I) textové části MPP se regulovaným počtem nadzemních podlaží (dále také „RNP“) rozumí počet plnohodnotných nadzemních podlaží budov po jejich hlavní římsu. V poznámce č. 9 textové části MPP - nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba šikmých střeš, ustupujících podlaží nebo jiných prostorových řešení střechy dle § 27 odst. 2 PSP.

Námítka

ID 3013200

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ208QX

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření

3. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s usnesením předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod č. 2/1993 Sb., když popírá rovnost vlastníků.

Odůvodnění

3. Návrh Metropolitního plánu tendenčně omezuje vlastníky nemovitostí ve vybraných lokalitách a popírá totožnost obsahu a ochrany jejich vlastnictví, aniž by se tak dělo ve veřejném zájmu či v jinak odůvodněných případech, byť by ani tak nešlo o oprávněný či snad jinak zákonný zásah do vlastnického práva. Návrh Metropolitního plánu je nevyvážený, nelogický a zcela mimo jakákoliv myslitelná očekávání odborné či laické veřejnosti. Limitující zásahy různými parametry Metropolitního plánu bez zjevného veřejného prospěchu nejsou přijatelnou regulací, kterou stavební zákon a ústavní pořádek připouští. Návrh Metropolitního plánu je třeba přepracovat při zohlednění rovného zachování základních práv vlastníků nemovitostí v řešeném území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem

přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3013338

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ208XY

Lokalita | 704, 380, 594

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření

Námítky proti Metropolitnímu plánu

Jsme vlastníkem nemovitosti, a sice pozemku parc. č. 1023/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 451, část obce Praha, k. ú. Horní Počernice, obec Praha.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odstavec 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám proti návrhu Metropolitního plánu v zákonné lhůtě následující námítky:

1.

Nesouhlasíme s výškovou regulací v řešeném místě a navrhujeme zvýšení výškové regulace na úroveň 4 RNP s tím, že je nezbytné minimálně zachovat současné parametry.

Odůvodnění

Ve vztahu k vlastněné nemovitosti je změna dosavadní výškové regulace řešeného území neopodstatněná, nelogická jak z právního, tak urbanistického hlediska, a zároveň diskriminující. Taková změna vede k výraznému snížení hodnoty nemovitosti, což je nepřijatelné. Nelogické snížení přípustné zástavby v daném území nepřinese žádný pozitivní efekt, který by mohl významný negativní efekt na majetek soukromých osob vyvážit či snad dokonce převážit. K tomu lze dále uvést, že i současná výšková regulace je zbytečně přísná a i zvýšení současných parametrů dle výše uvedeného návrhu by bylo ku prospěchu řešené lokality stejně jako by to nebylo na újmu místním podmínkám.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace je v dotčeném území vymezena jako rozmezí podlažnosti dle čl. 98, což je rozmezí podlažnosti 2 (1-2 RNP), a odpovídá skutečnému stavu v území. Viz též Atlas ÚAP: struktura zahradního města, výška obvodových linií střech: 6,01 - 9 m. MPP zachovává současné parametry v dotčeném území.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v daném ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3013361

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ208XY

Lokalita | 380

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření

Námítky proti Metropolitnímu plánu

Jsme vlastníkem nemovitosti, a sice pozemku parc. č. 1023/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 451, část obce Praha, k. ú. Horní Počernice, obec Praha.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odstavec 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám proti návrhu Metropolitního plánu v zákonné lhůtě následující námítky:

2. Výšková regulace v místě neodpovídá současným podmínkám. Požadujeme, aby výroková textová a grafická část návrhu Metropolitního plánu jednoznačně stanovila, že Metropolitním plánem není dotčena možnost umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží dle paragrafu 27 odst. 2 Pražských stavebních předpisů (PSP). Tzn. aby obecně nad rámec výškové regulace Metropolitního plánu stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží bylo možno umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží.

Odůvodnění

2. Stabilizované území regulované dosavadní úpravou tvoří jednotný více méně srovnatelný urbanistický celek, který relativně kompaktně využívá

dané území. Navrhovaná výšková regulace povede do budoucna k disproporcím v rámci jednotlivých nemovitostí v daném území, kdy staré

budou vyšší než nové a jednotnost území se roztrhne, jak užitečně, tak vizuálně. Navrhované výškové určení odporuje legitimnímu očekávání vlastníka nemovitosti a zásadním způsobem zasahuje do

jeho práv a právem chráněných zájmů. Návrh Metropolitního plánu obsahuje výškovou regulaci stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží. Dle definice paragrafu 2 písm. p) odstavce (2) Pražských stavebních předpisů (PSP) se nadzemním podlažím rozumí každé podlaží kromě podzemních a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního. S ohledem na znění par. 27 odst. 2 Pražských stavebních předpisů (PSP) až na výjimky v podobě pravidel pro dominanty, dle našeho názoru, návrh Metropolitního plánu, ani ve zcela běžných situacích, neumožňuje nad předepsaný rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umisťovat ustupující a podkrovní podlaží. Možnost a způsob umisťování ustoupených a podkrovních podlaží, jak jsou nastaveny v Pražských stavebních předpisech je dle našeho názoru funkční nástroj, jehož aplikace nad úroveň rozsahu maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umožňuje reagovat na konkrétní podmínky v území (svažitost terénu, orientace pozemku vůči světovým stranám, návaznost na okolní zástavbu, apod.) a podpořit pestrost v řešení střešní krajiny. Proto považujeme za zásadní, aby návrh Metropolitního plánu ve výrokové části jednoznačně popsal vztah výškové regulace vůči jednotlivým paragrafům Pražských stavebních předpisů (PSP) a možnost umisťování ustoupených a podkrovních podlaží nad rámec výškové regulace podpořil.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Podle čl. 4 m) regulovaným počtem nadzemních podlaží (dále také „RNP“) se rozumí počet plnohodnotných nadzemních podlaží budov po jejich hlavní římsu. - v poznámce č. 10 - Nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba šikmých střech, ustupujících podlaží nebo jiných prostorových řešení střechy dle § 27 odst. 2 PSP.

Námítka

ID 3013422

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ208XY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Vyjádření

3. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s usnesením předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod č. 2/1993 Sb., když popírá rovnost vlastníků.

Odůvodnění

3. Návrh Metropolitního plánu tendenčně omezuje vlastníky nemovitostí ve vybraných lokalitách a popírá totožnost obsahu a ochrany jejich vlastnictví, aniž by se tak dělo ve veřejném zájmu či v jinak odůvodněných případech, byť by ani tak nešlo o oprávněný či snad jinak zákonný zásah do vlastnického práva. Návrh Metropolitního plánu je nevyvážený, nelogický a zcela mimo jakákoliv myslitelná očekávání odborné či laické veřejnosti. Limitující zásahy různými parametry Metropolitního plánu bez zjevného veřejného prospěchu nejsou přijatelnou regulací, kterou stavební zákon a ústavní pořádek připouští. Návrh Metropolitního plánu je třeba přepracovat při zohlednění rovného zachování základních práv vlastníků nemovitostí v řešeném území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem

přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3013430

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ209AY

Lokalita | 190, 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Vyjádření**Námítky proti Metropolitnímu plánu**

Jsme vlastníkem nemovitosti, a sice pozemku parc. 432/1 – ostatní plocha zaspané na LV 601, k.ú. Nusle, obec Praha.

Jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odstavec 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podáváme proti návrhu Metropolitního plánu v zákonné lhůtě následující námítky:

1. Nesouhlasíme s výškovou regulací v řešeném místě a navrhujeme zvýšení výškové regulace na úroveň 6 RNP s tím, že je nezbytné minimálně zachovat současné parametry.

Odůvodnění

Ve vztahu k vlastněné nemovitosti byly vynaloženy nemalé prostředky na přípravu projektu za účelem přípravy a povolení stavebních úprav. Podatel mimo jiné ke dni podání této námítky disponuje již vydanými souhlasnými vyjádřeními některých dotčených orgánů státní správy a pravomocnými územními a stavebními povoleními na daný záměr. Na připravovaný projekt jsou zasmulvňováni dodavatelé projekčních i stavebních prací. Zásah do výškové regulace řešeného území je neopodstatněný, nelogický jak z právního, tak urbanistického hlediska, a zároveň vede jednak ke snížení hodnoty nemovitosti, a jednak ke škodám představovaným marně vynaloženými náklady na dosavadní přípravy projektu týkajícího se nemovitosti. Dosavadní práce vycházely z dosavadní právní úpravy, která mimo jiné koresponduje s místními podmínkami v lokalitě nemovitosti, která je stabilizovaným územím. K tomu lze dále uvést, že i současná výšková regulace je zbytečně přísná a i zvýšení současných parametrů dle výše uvedeného návrhu by bylo

ku prospěchu řešené lokality stejně jako by to nebylo na újmu místním podmínkám.

Vzhledem ke skutečnosti, že projekt „Bytový dům Maroldova“ byl kladně projednán dle stávajícího Územního plánu hl. města Prahy, dle Pražských stavebních předpisů a získal pravomocná územní rozhodnutí požadujeme úpravu výškové regulace (čl. 98 Metropolitního plánu) na rozmezí podlažnosti 6 RNP na celou plochu záměru. Dle hlavního výkresu MP je na části dotčeného území vyznačena podlažnost 6 a na části území podlažnost 2 – náš záměr spadá více než 75% do podlažnosti 2 odvozené od budovy MŠ na druhé straně ulice K Podjezdu – nutná námítka k podlažnosti. Navrhovaný záměr BD Maroldova, aktuálně počítá s podlažností 5 + 1. V okolí stavby se nacházejí budovy o podobné podlažnosti (7+1, 6+1, 4+1).

Návrh Metropolitního plánu obsahuje výškovou regulaci stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží. Dle definice

paragrafu 2 písm.p odstavce 2 Pražských stavebních předpisů (PSP) se nadzemním podlažím rozumí každé podlaží kromě podzemních a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního. S ohledem na znění par.27 odst.2 Pražských stavebních předpisů (PSP) až na výjimky v podobě pravidel pro dominanty, dle našeho názoru, návrh Metropolitního plánu, ani ve zcela běžných situacích, neumožňuje nad předepsaný rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umisťovat ustupující a podkrovní podlaží.

Možnost a způsob umisťování ustoupených a podkrovních podlaží, jak jsou nastaveny v Pražských stavebních předpisech je dle našeho názoru funkční nástroj, jehož aplikace nad úroveň rozsahu maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umožňuje reagovat na konkrétní podmínky v území (svažitost terénu, orientace pozemku vůči světovým stranám, návaznost na okolní zástavbu, apod.) a podpořit pestrost v řešení střešní krajiny.

Proto považujeme za zásadní, aby návrh Metropolitního plánu ve výrokové části jednoznačně popsal vztah výškové regulace vůči jednotlivým paragrafům Pražských stavebních předpisů (PSP) a možnost umisťování ustoupených a podkrovních podlaží nad rámec výškové regulace podpořil.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude upraveno rozmezí na 6RNP návrh.

Námítka

ID 3013432

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ209AY

Lokalita | 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Vyjádření

2. Výšková regulace v místě neodpovídá současným podmínkám a nepřiměřeně omezuje budoucí dispozice s nemovitostí. Požadujeme, aby výřoková textová a grafická část návrhu Metropolitního plánu jednoznačně stanovila, že Metropolitním plánem není dotčena možnost umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží dle paragrafu 27 odst. 2 Pražských stavebních předpisů (PSP). Tzn. aby obecně nad rámec výškové regulace Metropolitního plánu stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží bylo možno umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží.

Odůvodnění

2. Návrh Metropolitního plánu tendenčně omezuje vlastníky nemovitostí ve vybraných lokalitách a popírá totožnost obsahu a ochrany jejich vlastnictví, aniž by se tak dělo ve veřejném zájmu či v jinak odůvodněných případech, byť by ani tak nešlo o oprávněný či snad jinak zákonný zásah do vlastnického práva. Návrh Metropolitního plánu je nevyvážený, nelogický a zcela mimo jakákoliv myslitelná očekávání odborné či laické veřejnosti. Limitující zásahy různými parametry Metropolitního plánu bez zjevného veřejného prospěchu nejsou přijatelnou regulací, kterou stavební zákon a ústavní pořádek připouští. Návrh Metropolitního plánu je třeba přepracovat při zohlednění rovného zachování základních práv vlastníků nemovitostí v řešeném území.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude upraveno rozmezí na 6RNP návrh. Podle čl. 4 I) textové části MPP se regulovaným počtem nadzemních podlaží (dále také „RNP“) rozumí počet plnohodnotných nadzemních podlaží budov po jejich hlavní římsu. V poznámce č. 9 textové části MPP - Nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba šikmých střech, ustupujících podlaží nebo jiných prostorových řešení střechy dle § 27 odst. 2 PSP.

Námítka

ID 3013433

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ209AY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Vyjádření

3. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s usnesením předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod č. 2/1993 Sb., když popírá rovnost vlastníků.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3013434

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ208A5

Lokalita | 043

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Vyjádření

Námítky proti Metropolitnímu plánu

Jsme spoluvlastníkem nemovitosti, a sice pozemku parc. č. 1781 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 556, část obce Praha, k. ú. Braník, obec Praha.

Jako spoluvlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odstavec 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám proti návrhu Metropolitního plánu v zákonné lhůtě následující námítky:

1. Nesouhlasíme s výškovou regulací v řešeném místě a navrhujeme zvýšení výškové regulace na úroveň 6 RNP s tím, že je nezbytné minimálně

zachovat současné parametry.

Odůvodnění

Ve vztahu k vlastněné nemovitosti je změna dosavadní výškové regulace řešeného území neopodstatněná, nelogická jak z právního, tak urbanistického hlediska, a zároveň diskriminující. Taková změna vede k výraznému snížení hodnoty nemovitosti, což je nepřijatelné. Nelogické snížení přípustné zástavby v daném území nepřinese žádný pozitivní efekt, který by mohl významný negativní efekt na majetek soukromých osob

vyvážit či snad dokonce převážit. K tomu lze dále uvést, že i současná výšková regulace je zbytečně přísná a i zvýšení současných parametrů dle výše uvedeného návrhu by bylo ku prospěchu řešené lokality stejně jako by to nebylo na újmu místním podmínkám.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude upraveno rozmezí podlažnosti na 4RNP.

Podle čl. 4 m) regulovaným počtem nadzemních podlaží (dále také „RNP“) se rozumí počet plnohodnotných nadzemních podlaží budov po jejich hlavní římsu.

V poznámce č. 10 - Nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba šikmých střech, ustupujících podlaží nebo jiných prostorových řešení střechy dle § 27 odst. 2 PSP.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v daném ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty

pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3013438

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ208A5

Lokalita | 043

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Vyjádření**Námítky proti Metropolitnímu plánu**

Jsme spoluvlastníkem nemovitosti, a sice pozemku parc. č. 1781 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 556, část obce Praha, k. ú. Braník, obec Praha.

Jako spoluvlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odstavec 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám proti návrhu Metropolitního plánu v zákonné lhůtě následující námítky:

2. Výšková regulace v místě neodpovídá současným podmínkám. Požadujeme, aby výroková textová a grafická část návrhu Metropolitního

plánu jednoznačně stanovila, že Metropolitním plánem není dotčena možnost umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží dle paragrafu 27 odst. 2

Pražských stavebních předpisů (PSP). Tzn. aby obecně nad rámec výškové regulace Metropolitního plánu stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží bylo možno umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží.

Odůvodnění

Stabilizované území regulované dosavadní úpravou tvoří jednotný více méně srovnatelný urbanistický celek, který relativně kompaktně využívá dané území. Navrhovaná výšková regulace povede do budoucna k disproporcím v rámci jednotlivých nemovitostí v daném území, kdy staré budou vyšší než nové a jednotnost území se roztříští, jak užitečně, tak vizuálně. Navrhované výškové určení

odporuje legitimnímu očekávání vlastníka nemovitosti a zásadním způsobem zasahuje do jeho práv a právem chráněných zájmů.

Návrh Metropolitního plánu obsahuje výškovou regulaci stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží. Dle definice paragrafu 2 písm. p odstavce 2 Pražských stavebních předpisů (PSP) se nadzemním podlažím rozumí každé podlaží kromě podzemních a to včetně

podlaží ustupujícího a podkrovního. S ohledem na znění par.27 odst.2 Pražských stavebních předpisů (PSP) až na výjimky v podobě pravidel pro dominanty, dle našeho názoru, návrh Metropolitního plánu, ani ve zcela běžných situacích, neumožňuje nad předepsaný rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umisťovat ustupující a podkrovní podlaží.

Možnost a způsob umisťování ustoupených a podkrovních podlaží, jak jsou nastaveny v Pražských stavebních předpisech je dle našeho názoru funkční nástroj, jehož aplikace nad úroveň rozsahu maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umožňuje reagovat na konkrétní podmínky

v území (svažitost terénu, orientace pozemku vůči světovým stranám, návaznost na okolní zástavbu, apod.) a podpořit pestrost v řešení střešní

krajiny. Proto považujeme za zásadní, aby návrh Metropolitního plánu ve výrokové části jednoznačně popsal vztah výškové regulace vůči jednotlivým

paragrafům Pražských stavebních předpisů (PSP) a možnost umisťování ustoupených a podkrovních podlaží nad rámec výškové regulace podpořil.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude upraveno rozmezí podlažnosti na 4RNP.

Podle čl. 4 I) regulovaným počtem nadzemních podlaží (dále také „RNP“) se rozumí počet plnohodnotných nadzemních podlaží budov po jejich hlavní římsu.

V poznámce č. 9 - Nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba šikmých střech, ustupujících podlaží nebo jiných prostorových řešení střechy dle § 27 odst. 2 PSP.

Námítka

ID 3013453

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ208A5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Vyjádření

3. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s usnesením předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod č. 2/1993 Sb., když popírá rovnost vlastníků.

Odůvodnění

3. Návrh Metropolitního plánu tendenčně omezuje vlastníky nemovitostí ve vybraných lokalitách a popírá totožnost obsahu a ochrany jejich vlastnictví, aniž by se tak dělo ve veřejném zájmu či v jinak odůvodněných případech, byť by ani tak nešlo o oprávněný či snad jinak zákonný zásah do vlastnického práva. Návrh Metropolitního plánu je nevyvážený, nelogický a zcela mimo jakákoliv myslitelná očekávání odborné či laické veřejnosti. Limitující zásahy různými parametry Metropolitního plánu bez zjevného veřejného prospěchu nejsou přijatelnou regulací, kterou stavební zákon a ústavní pořádek připouští. Návrh Metropolitního plánu je třeba přepracovat při zohlednění rovného zachování základních práv vlastníků nemovitostí v řešeném území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem

přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3014902

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20BOM

Lokalita | 025

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Vyjádření

Námítky proti Metropolitnímu plánu

Společnost je vlastníkem nemovitostí, a sice pozemků parc. č. 3291 (součástí pozemku je stavba č.p. 1073 část obce Praha) a 3292, zapsaných na LV č. 1826, v k. ú. Libeň, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odstavec 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podáváme proti návrhu Metropolitního plánu v zákonné lhůtě následující námítky:

1. Nesouhlasíme s výškovou regulací v řešeném místě a navrhujeme zvýšení výškové regulace na úroveň **8 RNP** s tím, že je nezbytné minimálně zachovat současné parametry
2. Výšková regulace v místě neodpovídá současným podmínkám a nepřiměřeně omezuje budoucí dispozice s nemovitostí.
Požadujeme, aby výšková textová a grafická část návrhu Metropolitního plánu jednoznačně stanovila, že Metropolitním plánem není dotčena možnost umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží dle paragrafu 27 odst. 2 Pražských stavebních předpisů (PSP). Tzn. aby obecně nad rámec výškové regulace Metropolitního plánu stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží bylo možno umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží.
3. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s usnesením předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod č. 2/1993 Sb., když popírá rovnost vlastníků.

Odůvodnění

1. Ve vztahu k vlastněné nemovitosti byly vynaloženy nemalé prostředky na přípravu projektu za účelem přípravy a povolení stavebních úprav. Podatel mimo jiné ke dni podání této námítky disponuje již vydanými souhlasnými vyjádřeními některých dotčených orgánů státní správy. Vzhledem ke skutečnosti, že projekt byl kladně projednán dle stávajícího Územního plánu hl. města Prahy, dle Pražských stavebních předpisů a již probíhá územní a stavební řízení, požadujeme úpravu výškové regulace (čl. 98 Metropolitního plánu) na rozmezí podlažnosti 8 (6-8 RNP). Na připravovaný projekt jsou zasmluvňováni dodavatelé projekčních i stavebních prací. Zásah do výškové regulace řešeného území je neopodstatněný, nelogický jak z právního, tak urbanistického hlediska, a zároveň vede jednak ke snížení hodnoty nemovitosti, a jednak ke škodám představovaným marně vynaloženými náklady na dosavadní přípravu projektu týkajícího se nemovitosti. Dosavadní práce vycházely z dosavadní právní úpravy, která mimo jiné koresponduje s místními podmínkami v lokalitě nemovitosti, která je stabilizovaným územím. K tomu lze dále uvést, že i současná výšková regulace je zbytečně přísná a i zvýšení současných parametrů dle výše uvedeného návrhu by bylo ku prospěchu řešené lokality stejně jako by to nebylo na újmu místním podmínkám.

2. Stabilizované území regulované dosavadní úpravou tvoří jednotný více méně srovnatelný urbanistický celek, který relativně kompaktně využívá dané území. Navrhovaná výšková regulace povede do budoucna jednak ke snížení hodnoty stávajících nemovitostí, které např. v případě demolice a nové výstavby (např. z důvodu špatného stavu apod. v rámci ekonomiky rekonstrukce) nebudou moci dosáhnout stávajících výšek, což významně ovlivní ochotu vlastníků takové řešení využívat, a jednak k případným disproporcím v rámci jednotlivých nemovitostí v daném území, kdy staré budou vyšší než nové a jednotnost území se roztříští, jak užitně, tak vizuálně. Navrhované výškové určení odporuje legitimnímu očekávání vlastníka nemovitosti a zásadním způsobem zasahuje do jeho práv a právem chráněných zájmů.

Návrh Metropolitního plánu obsahuje výškovou regulaci stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží. Dle definice paragrafu 2 písm.p odstavce 2 Pražských stavebních předpisů (PSP) se nadzemním podlažím rozumí každé podlaží kromě podzemních a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního.

S ohledem na znění par.27 odst.2 Pražských stavebních předpisů (PSP) až na výjimky v podobě pravidel pro dominanty, dle našeho názoru, návrh Metropolitního plánu, ani ve zcela běžných situacích, neumožňuje nad předepsaný rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umisťovat ustupující a podkrovní podlaží.

Možnost a způsob umisťování ustoupených a podkrovních podlaží, jak jsou nastaveny v Pražských stavebních předpisech je dle našeho názoru funkční nástroj, jehož aplikace nad úroveň rozsahu maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umožňuje reagovat na konkrétní podmínky v území (svažitost terénu, orientace pozemku vůči světovým stranám, návaznost na okolní zástavbu, apod.) a podpořit pestrost v řešení střešní krajiny.

Proto považujeme za zásadní, aby návrh Metropolitního plánu ve výrokové části jednoznačně popsal vztah výškové regulace vůči jednotlivým paragrafům Pražských stavebních předpisů (PSP) a možnost umisťování ustoupených a podkrovních podlaží nad rámec výškové regulace podpořil.

3. Návrh Metropolitního plánu tendenčně omezuje vlastníky nemovitostí ve vybraných lokalitách a popírá totožnost obsahu a ochrany jejich vlastnictví, aniž by se tak dělo ve veřejném zájmu či v jinak odůvodněných případech, byť by ani tak nešlo o oprávněný či snad jinak zákonný zásah do vlastnického práva. Návrh Metropolitního plánu je nevyvážený, nelogický a zcela mimo jakákoliv myslitelná očekávání odborné či laické veřejnosti. Limitující zásahy různými parametry Metropolitního plánu bez zjevného veřejného prospěchu nejsou přijatelnou regulací, kterou stavební zákon a ústavní pořádek připouští. Návrh Metropolitního plánu je třeba přepracovat při zohlednění rovného zachování základních práv vlastníků nemovitostí v řešeném území.

Přílohy:

1. Grafická část řešeného území, jehož se námitka týká
2. Grafická část řešeného území – výšková regulace
3. Studie projektu
4. Závazné stanovisko OUR Magistrátu hl.m.Prahy
5. Zápis z jednání Komise rozvoje území Rady městské části Praha 9
6. Souhrnná technická zpráva projektu
7. Koordinační situace C3
8. Soupis projednání na dotčených orgánech státní správy
9. Výpis z katastru nemovitostí parc.č. 3292
10. Výpis z katastru nemovitostí parc.č. 3291

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Výšková regulace bude upravena na rozmezí podlažnosti 8 v souladu s požadavkem a vydaným ÚR. Podle čl. 4 I) regulovaným počtem nadzemních podlaží (dále také „RNP“) se rozumí počet plnohodnotných nadzemních podlaží budov po jejich hlavní římsu. V poznámce č. 9 - nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba šikmých střech, ustupujících podlaží nebo jiných prostorových řešení střechy dle § 27 odst. 2 PSP.

Požadavky na respektování územních rozhodnutí byly v konkrétních územích pečlivě posouzeny a v odůvodněných případech budou do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zapracovány. Dále podrobněji viz příloha P.183 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3014992

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20B3J

Lokalita | 533, 059, 058

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Vyjádření

Námítky proti Metropolitnímu plánu

Jsme vlastníkem nemovitosti, a sice pozemku parc. č. 612 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 62, část obce Praha, k. ú. Michle, obec Praha.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odstavec 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám proti návrhu Metropolitního plánu v zákonné lhůtě následující námítky:

1.Nesouhlasíme s výškovou regulací v řešeném místě a navrhujeme zvýšení výškové regulace na úroveň 8 RNP s tím, že je nezbytné minimálně zachovat současné parametry.

Odůvodnění

1.Ve vztahu k vlastněné nemovitosti je změna dosavadní výškové regulace řešeného území neopodstatněná, nelogická jak z právního, tak urbanistického hlediska, a zároveň diskriminující. Taková změna vede k výraznému snížení hodnoty nemovitosti, což je nepřijatelné. Nelogické snížení přípustné zástavby v daném území nepřinese žádný pozitivní efekt, který by mohl významný negativní efekt na majetek soukromých osob vyvážit či snad dokonce převážít. K tomu lze dále uvést, že i současná výšková regulace je zbytečně přísná a i zvýšení současných parametrů dle výše uvedeného návrhu by bylo ku prospěchu řešené lokality stejně jako by to nebylo na újmu místním podmínkám.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Výšková regulace bude upravena na 12 RNP.

Námítka

ID 3014994

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20B3J

Lokalita | 533

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Vyjádření

Námítky proti Metropolitnímu plánu

Jsme vlastníkem nemovitosti, a sice pozemku parc. č. 612 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 62, část obce Praha, k. ú. Michle, obec Praha.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odstavec 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám proti návrhu Metropolitního plánu v zákonné lhůtě následující námítky:

2. Výšková regulace v místě neodpovídá současným podmínkám. Požadujeme, aby výšková textová a grafická část návrhu Metropolitního plánu jednoznačně stanovila, že Metropolitním plánem není dotčena možnost umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží dle paragrafu 27 odst. 2 Pražských stavebních předpisů (PSP). Tzn. aby obecně nad rámec výškové regulace Metropolitního plánu stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží bylo možno umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží.

Odůvodnění

2. Stabilizované území regulované dosavadní úpravou tvoří jednotný více méně srovnatelný urbanistický celek, který relativně kompaktně využívá dané území. Navrhovaná výšková regulace povede do budoucna k disproporcím v rámci jednotlivých nemovitostí v daném území, kdy staré budou vyšší než nové a jednotnost území se roztrhne, jak užitečně, tak vizuálně. Navrhované výškové určení odporuje legitimnímu očekávání vlastníka nemovitosti a zásadním způsobem zasahuje do jeho práv a právem chráněných zájmů.

Návrh Metropolitního plánu obsahuje výškovou regulaci stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží. Dle

definice paragrafu 2 písm.p odstavce 2 Pražských stavebních předpisů (PSP) se nadzemním podlažím rozumí každé podlaží kromě podzemních a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního.

S ohledem na znění par.27 odst.2 Pražských stavebních předpisů (PSP) až na výjimky v podobě pravidel pro dominanty, dle našeho názoru, návrh Metropolitního plánu, ani ve zcela běžných situacích, neumožňuje nad předepsaný rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umisťovat ustupující a podkrovní podlaží.

Možnost a způsob umisťování ustoupených a podkrovních podlaží, jak jsou nastaveny v Pražských stavebních předpisech je dle našeho názoru funkční nástroj, jehož aplikace nad úroveň rozsahu maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umožňuje reagovat na konkrétní podmínky v území (svažitost terénu, orientace pozemku vůči světovým stranám, návaznost na okolní zástavbu, apod.) a podpořit pestrost v řešení střešní krajiny.

Proto považujeme za zásadní, aby návrh Metropolitního plánu ve výrokové části jednoznačně popsal vztah výškové regulace vůči jednotlivým paragrafům Pražských stavebních předpisů (PSP) a možnost umisťování ustoupených a podkrovních podlaží nad rámec výškové regulace podpořil.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Rozmezí podlažnosti bude upraveno na hodnotu 12 RNP (7 - 12 RNP). Podle čl. 4 I) regulovaným počtem nadzemních podlaží (dále také „RNP“) se rozumí počet plnohodnotných nadzemních podlaží budov po jejich hlavní římsu. V poznámce č. 9 - Nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba šikmých střeš, ustupujících podlaží nebo jiných prostorových řešení střešy dle § 27 odst. 2 PSP.

Námítka

ID 3014995

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ20B3J

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Vyjádření

3. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s usnesením předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod č. 2/1993 Sb., když popírá rovnost vlastníků.

Odůvodnění

3. Návrh Metropolitního plánu tendenčně omezuje vlastníky nemovitostí ve vybraných lokalitách a popírá totožnost obsahu a ochrany jejich vlastnictví, aniž by se tak dělo ve veřejném zájmu či v jinak odůvodněných případech, byť by ani tak nešlo o oprávněný či snad jinak zákonný zásah do vlastnického práva. Návrh Metropolitního plánu je nevyvážený, nelogický a zcela mimo jakákoliv myslitelná očekávání odborné či laické veřejnosti. Limitující zásahy různými parametry Metropolitního plánu bez zjevného veřejného prospěchu nejsou přijatelnou regulací, kterou stavební zákon a ústavní pořádek připouští. Návrh Metropolitního plánu je třeba přepracovat při zohlednění rovného zachování základních práv vlastníků nemovitostí v řešeném území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem

přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3015898

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ209MA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Vyjádření

Námítky proti Metropolitnímu plánu

Jsme spoluvlastníkem nemovitosti, a sice pozemku parc. č. 1155 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 265, část obce Praha, k. ú. Vršovice, obec Praha.

Jako spoluvlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odstavec 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám proti návrhu Metropolitního plánu v zákonné lhůtě následující námítky:

1. Výšková regulace v místě neodpovídá současným podmínkám. Požadujeme, aby výšková textová a grafická část návrhu Metropolitního plánu jednoznačně stanovila, že Metropolitním plánem není dotčena možnost umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží dle paragrafu 27 odst. 2 Pražských stavebních předpisů (PSP). Tzn. aby obecně nad rámec výškové regulace Metropolitního plánu stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží bylo možno umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží.

Odůvodnění

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

1. Ve vztahu k vlastněné nemovitosti je změna dosavadní výškové regulace řešeného území neopodstatněná, nelogická jak z právního, tak urbanistického hlediska, a zároveň diskriminující. Taková změna vede k výraznému snížení hodnoty nemovitosti, což je nepřijatelné. Nelogické snížení přípustné zástavby v daném území nepřinese žádný pozitivní efekt, který by mohl významný negativní efekt na majetek soukromých osob vyvážit či snad dokonce převážit. K tomu lze dále uvést, že i současná výšková regulace je zbytečně přísná a i zvýšení současných parametrů dle výše uvedeného návrhu by bylo

ku prospěchu řešené lokality stejně jako by to nebylo na újmu místním podmínkám.

Stabilizované území regulované dosavadní úpravou tvoří jednotný více méně srovnatelný urbanistický celek, který relativně kompaktně využívá dané území. Navrhovaná výšková regulace povede do budoucna k disproporcím v rámci jednotlivých nemovitostí v daném území, kdy staré budou vyšší než nové a jednotnost území se roztříští, jak užitně, tak vizuálně. Navrhované výškové určení odporuje legitimnímu očekávání vlastníka nemovitosti a zásadním způsobem zasahuje do jeho práv a právem chráněných zájmů.

Návrh Metropolitního plánu obsahuje výškovou regulaci stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží. Dle definice paragrafu 2 písm.p odstavce 2 Pražských stavebních předpisů (PSP) se nadzemním podlažím rozumí každé podlaží kromě podzemních a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního.

S ohledem na znění par.27 odst.2 Pražských stavebních předpisů (PSP) až na výjimky v podobě pravidel pro dominanty, dle našeho názoru, návrh Metropolitního plánu, ani ve zcela běžných situacích, neumožňuje nad předepsaný rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umisťovat ustupující a podkrovní podlaží.

Možnost a způsob umisťování ustoupených a podkrovních podlaží, jak jsou nastaveny v Pražských stavebních předpisech je dle našeho názoru funkční nástroj, jehož aplikace nad úroveň rozsahu maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umožňuje reagovat na konkrétní podmínky v území (svažitost terénu, orientace pozemku vůči světovým stranám, návaznost na okolní zástavbu, apod.) a podpořit pestrost v řešení střešní krajiny.

Proto považujeme za zásadní, aby návrh Metropolitního plánu ve výrokové části jednoznačně popsal vztah výškové regulace vůči jednotlivým paragrafům Pražských stavebních předpisů (PSP) a možnost umisťování ustoupených a podkrovních podlaží nad rámec výškové regulace podpořil.

Přílohy:

1. Grafická část řešeného území, jehož se námitka týká
 2. Grafická část řešeného území – výšková regulace
 3. Výpis z katastru nemovitostí
-

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

V souladu se zněním čl. 4 textové části platí, že regulovaným počtem nadzemních podlaží je počet plnohodnotných nadzemních podlaží budov po jejich hlavní římsu. Na základě výsledků veřejného projednání bude upřesněno znění poznámky pod čarou: "Definice podlaží, včetně podlaží nadzemního, podkrovního a ustupujícího je uvedena v § 2 p) PSP, resp. § 2 g) NPSP. Nadzemním podlažím se rozumí každé podlaží kromě podlaží podzemního, a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního. Nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba šikmých střech, ustupujících podlaží nebo jiných prostorových řešení střechy (čl. 98 odst. 6). Prostorové řešení střechy nebo ustupujícího podlaží je regulováno v § 27 odst. 2 PSP, resp. v § 20 odst. 2 NPSP. "

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3015900

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2913

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ209MA

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Vyjádření

2. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s usnesením předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod č. 2/1993 Sb., když popírá rovnost vlastníků.

Odůvodnění

2. Návrh Metropolitního plánu tendenčně omezuje vlastníky nemovitostí ve vybraných lokalitách a popírá totožnost obsahu a ochrany jejich vlastnictví, aniž by se tak dělo ve veřejném zájmu či v jinak odůvodněných případech, byť by ani tak nešlo o oprávněný či snad jinak zákonný zásah do vlastnického práva. Návrh Metropolitního plánu je nevyvážený, nelogický a zcela mimo jakákoliv myslitelná očekávání odborné či laické veřejnosti. Limitující zásahy různými parametry Metropolitního plánu bez zjevného veřejného prospěchu nejsou přijatelnou regulací, kterou stavební zákon a ústavní pořádek připouští. Návrh Metropolitního plánu je třeba přepracovat při zohlednění rovného zachování základních práv vlastníků nemovitostí v řešeném území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem

přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010560

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2914

Podatel | **BAYTON Alfa, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0S481

Lokalita | 512

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

A) Současný stav dle Územního plánu a záměr Vlastníka

6. V platném Územním plánu se Území nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím ZVO – ostatní (kód míry využití plochy – G).

7. Na Území se v současnosti nachází komplex budov využívaných pro komerční a ubytovací činnost. Územní plán umožňuje na Území stavby o výšce 10 nadzemních podlaží (NP), což odpovídá i výškové úrovni stávající navazující zástavby podél ulice Nástrojářská.

8. Záměrem Vlastníka je zvýšit část objektů nacházejících se na Území z aktuálních 8 NP na 10 NP. Za tímto účelem zpracoval Vlastník v roce 2021 objemovou studii uvažující neuzavřené stavební bloky o různých výškách. V současnosti probíhá zpracovávání dokumentace potřebné pro vydání územního rozhodnutí.

B) Navrhovaný stav dle Metropolitního plánu

9. Dle návrhu Metropolitního plánu je Území součástí lokality č. 512 / Sídliště Hloubětín.

10. Lokalita je č. 512 / Sídliště Hloubětín je dle závazného krycího listu lokality označována jako lokalita zastavitelná, stabilizovaná, obytná s modernistickou strukturou.

11. Dle návrhu Metropolitního plánu je na části Území navrhována výšková regulace s rozmezím podlažnosti 8 a na části Území výšková regulace s rozmezím podlažnosti 12.

C) Vlastníkem požadované úpravy návrhu Metropolitního plánu

12. Vlastník požaduje **upravit výškovou regulaci na Území tak, aby na celé ploše Území bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 12.**

Odůvodnění

D) Odůvodnění

13. Záměrem Vlastníka je navýšit některé stávající stavební objekty na Území o výšce 8 NP o 2 NP na 10 NP, což odpovídá Územnímu plánu i stávajícímu stavu navazující zástavby podél ulice Nástrojářská. V souvislosti s tímto záměrem již Vlastník disponuje objemovou studií a v současnosti probíhá zpracovávání dokumentace potřebné pro vydání územního rozhodnutí.

14. Návrhem Metropolitního plánu však dochází v rámci výškové regulace ke snížení maximálního možného počtu regulovaných nadzemních podlaží na části Území oproti nynějšímu stavu, čímž dochází v rozporu s již existující objemovou studií ke snížení možnosti využití Území.

15. Navrhované pro plánovanou výstavbu nevyhovující rozmezí podlažnosti na Území bylo Vlastníkem namítáno již v rámci připomínek podaných Vlastníkem k návrhu Metropolitního plánu v roce 2018, přičemž tato připomínka nebyla v upraveném návrhu Metropolitního plánu zohledněna.

16. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že návrhem Metropolitního plánu dochází k omezení vlastnického práva Vlastníka k Území oproti současnému stavu. Navrhované omezení a změna rozsahu využití Území nemá opodstatnění, a omezení vlastnického práva Vlastníka k Území proto není důvodné a přiměřené.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude vymezena T plocha a upravena výšková regulace (v dotčených plochách výškové regulace bude RNP v souladu s požadavkem navýšeno na 12). Bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou. Pozn.: na základě připomínky MČ (ID 2997667) dojde k přeřešení území - úpravě hranic lokalit - dotčené území bude součástí nově vymezené zastavitelné, transformační, obytné lokality s hybridní strukturou, bude součástí rozsáhlejší T plochy s obytným využitím,

pro kterou bude stanovena podmíněnost plánovací smlouvou
v částečném rozsahu plochy.

Námítka

ID 3010676

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2914

Podatel | **BAYTON Alfa, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0S481

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**IV. OBECNÉ NÁMITKY K TEXTOVÉ ČÁSTI MPP****A) Článek 18 návrhu MPP**

17. Vlastník požaduje, aby výšková regulace byla vztažena pouze k rozvojovým a transformačním územím, a nikoliv ke stabilizovaným územím, kde lze výškovou úroveň odvodit ze stávající zástavby.

18. Dále Vlastník navrhuje zrušení vazby výškové regulace na čtverce 100 x 100 m, které de facto rozdělují území na bloky o těchto velikostech, a stanovení výškové regulace formou neurčitých tvarů (jak bylo i několikrát diskutováno při tvorbě MPP).

19. V rozvojovém území má výšková regulace své opodstatnění, ovšem ve stabilizovaném území již nikoliv. Umisťování staveb ve stabilizovaném území vychází z charakteru území a pokud je výšková regulace zobrazena ve čtvercích 100 x 100 m, nemůže nikdy postihnout detail území a jeho faktický stav. V mnoha případech je totiž zřejmé, že takto nastavený návrh MPP nerespektoval stávající stav v území, případně vznikly rozdíly oproti stávajícím výškám kvůli zprůměrování výšek v jednom čtverci.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Problematika výškové regulace a její údajné "přeregulovanosti" byla komplexně prověřena. Vzhledem k tomu, že v ÚP SÚ výšková

regulace, s výjimkou oblasti se zákazem výškových staveb s limitem 40 m výšky, de facto není stanovena, lze pořizovatelem konstatovat, že regulativy navrhované Metropolitním plánem jsou přísnější, než je dnešní právní stav, a nelze proto vyloučit zásah do legitimního očekávání vlastníků, právní kontinuity a jejich práv nabytých v dobré víře. Z tohoto důvodu bude výšková regulace jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy opětovně prověřena a v nezbytně nutném rozsahu upravena s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků. Výšková regulace bude proto ve vybraných čtvercích upravena, se zaměřením na minimalizaci neúměrných zásahů do vlastnických práv. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010572

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2916

Podatel | **Němec Stanislav, Mgr., advokát**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1N7NP

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 8 fyzických osob - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010575

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2916

Podatel | **Němec Stanislav, Mgr., advokát**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1N7NP

Lokalita | 126

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítky dotčených vlastníků proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu)

I.

Vlastníci jsou podílovými spoluvlastníky níže uvedených pozemků v k. ú. Smíchov. Vlastníci pozemků dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) tímto podávají proti návrhu územního plánu hlavního města Prahy (dále jen „Metropolitní plán“) v zákonné lhůtě níže uvedené námítky.

II.

Vlastníci jsou podílovými spoluvlastníky níže uvedených pozemků, u nichž vlastníci nesouhlasí s tím, jakým způsobem je Metropolitní plán nově vymezuje:

1. Pozemky parc. č. 4678, parc. č. 4679/1, parc. č. 4725 v k. ú. Smíchov

Dle platného územního plánu jsou tyto pozemky zařazeny do plochy ZMK- zeleň městská krajinná s rekreačními aktivitami. V návrhu Metropolitního plánu jsou pozemky vymezeny jako soukromá zahrada/areálová zahrada. Vlastníci navrhují zařazení výše uvedených pozemků do plochy zastavitelné obytné v souladu s cílovým charakterem lokality. K tomu vlastníci uvádějí, že okolní pozemky u ulic Podbělohorská a Pod Císařkou jsou zastavěny obytnou zástavbou. Vlastníci proto navrhují, aby pozemky byly zařazeny do plochy obytné tak, aby na uvedených pozemcích mohla vzniknout kvalitní zástavba rodinnými domy, jež by dotvořila okolní zástavbu do homogenního celku.

S ohledem na výše uvedené vlastníci nesouhlasí s navrhovaným určením pozemku a žádají, aby byl návrh Metropolitního plánu upraven tak, že pozemek bude vymezen jako zastavitelný s možností umístění obytných staveb.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na zařazení pozemků parc. č. 4678, 4679/1 a 4725 v k. ú. Smíchov do zastavitelných ploch s obytným využitím nebude vyhověno.

Pozemky jsou součástí stavebního bloku zastavitelné obytné lokality s regulativem soukromé zahrady. Tento regulativ vyjadřuje charakter území založený na významném podílu zahrad v rámci stavebního bloku nebo jeho části, nikoliv na jednotlivých parcelách (viz čl. 93 Metropolitního plánu).

Navržené řešení odpovídá charakteru lokality a zachovává stávající uspořádání území.

Dané území bylo prověřeno z hlediska reálného stavu a s ohledem na celý stavební blok, ke kterému je regulativ zahrad vztažen. Grafické vymezení nebude upraveno. Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat dominantní podíl zahrad, konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je ale informativní.

Problematika definice zahrad byla dále na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena. Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bude upřesněno a vztaženo na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010577

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2916

Podatel | **Němec Stanislav, Mgr., advokát**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1N7NP

Lokalita | 126

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2. Pozemky parc. č. 4676, parc. č. 4677 a parc. č. 4726 v k.ú. Smíchov**

Dle platného územního plánu jsou tyto pozemky zařazeny do plochy SP - sportu, kdy hlavní využití je určeno pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu. V návrhu Metropolitního plánu jsou pozemky vymezeny jako soukromá zahrada/areálová zahrada. Vlastníci navrhuji zařazení výše uvedených pozemků do plochy zastavitelné obytné v souladu s cílovým charakterem lokality, tj. posunutí hranice sportoviště mimo stávající historickou parcelaci. K tomu vlastníci uvádějí, že okolní pozemky u ulic Podbělohorská a Pod Císařkou jsou zastavěny obytnou zástavbou. Vlastníci proto navrhuji, aby pozemky byly zařazeny do plochy obytné tak, aby na uvedených pozemcích mohla vzniknout kvalitní zástavba rodinnými domy, jež by dotvořila okolní zástavbu do homogenního celku.

S ohledem na výše uvedené vlastníci nesouhlasí s navrhovaným určením pozemku a žádají, aby byl návrh Metropolitního plánu upraven tak, že pozemek bude vymezen jako zastavitelný s možností umístění obytných staveb.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na zařazení pozemků parc. č. 4676, 4677 a 4726 v k. ú. Smíchov do zastavitelných ploch s obytným využitím nebude vyhověno.

Pozemky jsou v návrhu Metropolitního plánu vymezeny jako soukromá / areálová zahrada, což odpovídá jejich postavení v rámci stavebního bloku.

Toto vymezení zajišťuje zachování významného podílu nezastavěných ploch v území a nenarušuje stávající uspořádání.

Dané území bylo prověřeno z hlediska reálného stavu a s ohledem na celý stavební blok, ke kterému je regulativ zahrad vztažen. Grafické vymezení nebude upraveno. Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat dominantní podíl zahrad, konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je ale informativní.

Problematika definice zahrad byla dále na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena. Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bude upřesněno a vztaženo na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010579

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2916

Podatel | **Němec Stanislav, Mgr., advokát**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1N7NP

Lokalita | 338

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

3. Pozemky parc. č. 4671/9, parc. č. 4671/7, parc. č. 4705/3, parc. č. 4706/1, parc. č. 4707, parc. č. 4671/7 v k. ú. Smíchov

Dle platného územního plánu jsou tyto pozemky zařazeny do plochy ZMK- zeleň městská krajinná s rekreačními aktivitami. V návrhu Metropolitního plánu jsou pozemky vymezeny jako plocha nestavební – „Městská parková plocha zahradní“. Vlastníci navrhují zařazení výše uvedených pozemků do plochy zastavitelné v souladu s cílovým charakterem lokality. K tomu vlastníci uvádějí, že okolní pozemky u ulice Podbělohorská jsou zastavěny obytnou zástavbou. Vlastníci proto navrhují, aby pozemky byly zařazeny do plochy zastavitelné tak, aby na uvedených pozemcích mohly vzniknout stavby občanské vybavenosti, např. zahradní restaurace nebo půjčovny sportovního vybavení, jež v dané lokalitě chybí. Změna vymezení pozemků by umožnila využít pozemky jako nástupní bod do území a dotvořit uliční čáru, což by mimo jiné mohlo odlehčit sousední chráněné kolonii Budáňka.

S ohledem na výše uvedené vlastníci nesouhlasí s navrhovaným určením pozemku a žádají, aby byl návrh Metropolitního plánu upraven tak, že pozemek bude vymezen jako zastavitelný s možností umístění staveb občanské vybavenosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Jak je v žádosti uvedeno, předmětné pozemky jsou dle ÚP SÚ zařazeny do plochy s regulativem funkčního využití ZMK – zeleň městská a krajinná, ve které je jako přípustné využití stanovena krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura. Podatelem uváděné zamýšlené využití pro občanskou vybavenost typu zahradní restaurace nebo půjčovna sportovního vybavení je v ploše ZMK dle ÚP SÚ pouze podmíněně přípustná, a to v případě, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

MPP s ohledem na faktický stav dané plochy i její regulaci dle ÚP SÚ zařazuje předmětné pozemky v souladu se zásadou kontinuity územního plánování do plochy 123/338/3138 Park pod Císařkou - místní park, kdy požadavek na vymezení parku vzešel z požadavku Městské části Prahy 5 ve společném jednání.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010581

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2916

Podatel | **Němec Stanislav, Mgr., advokát**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1N7NP

Lokalita | 338

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

4. Pozemek parc. č. 4671/10 v k. ú. Smíchov

Pozemek je dle platného územního plánu zařazen do plochy OB – čistě obytné, kdy hlavní využití je určeno pro umístění staveb pro bydlení. V návrhu Metropolitního plánu je však pozemek vymezen jako soukromá zahrada/areálová zahrada. Uvedené vymezení neodpovídá faktickému stavu pozemku, kdy zahrada se na pozemku nikdy nenacházela, nadto je i v rozporu s údaji uvedenými v katastru nemovitostí. Předmětný pozemek je v katastru nemovitostí vymezen jako neplodná půda. Navrhované vymezení pak neodpovídá ani záměrům vlastníků, kteří legitimně očekávali, že v Metropolitním plánu bude pozemek shodně vymezen jako zastavitelná plocha určená pro bydlení.

Vymezením předmětného pozemku jako soukromé zahrady/areálové zahrady jsou tudíž bezdůvodně zkrácena vlastnická práva vlastníků k tomuto pozemku, neboť toto vymezení vlastníkům znemožňuje jakékoliv budoucí účelné či komerční využití předmětného pozemku. Novým funkčním vymezením předmětného pozemku je tak pozemek zcela znehodnocen. Takový postup je ve zjevném rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických práv, který v souvislosti s územním plánováním zdůrazňuje související ustálená soudní praxe (k tomu vlastníci odkazují na shora citovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, či např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2009, sp. zn. 7 Ao 4/2011 či sp. zn. 9 As 171/2018). Vlastníci v této souvislosti současně uvádějí, že pokud by byl návrh Metropolitního plánu v tomto znění přijat, byli by nuceni u obce uplatnit nárok na náhradu dle ust. § 102 odst. 2 stavebního zákona, jakož i náhradu veškeré újmy, která by jim v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě nového územního plánu vznikla.

S ohledem na výše uvedené vlastníci nesouhlasí s navrhovaným určením pozemku a žádají, aby byl návrh Metropolitního plánu upraven tak, že pozemek bude nadále vymezen jako zastavitelný s možností umístění obytných staveb tak, jak tomu je ve stávajícím územním plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na vymezení pozemku parc. č. 4671/10 v k. ú. Smíchov jako zastavitelné plochy s obytným využitím nebude vyhověno.

Pozemek je součástí stavebního bloku zastavitelné obytné lokality s regulativem soukromé / areálové zahrady. Tento regulativ vyjadřuje charakter území založený na významném podílu zahrad v rámci stavebního bloku nebo jeho části, nikoliv na jednotlivých parcelách (viz čl. 93 Metropolitního plánu).

Navržené vymezení proto nevylučuje využití pozemku v rámci stanoveného charakteru území a je odůvodněné.

Dané území bylo prověřeno z hlediska reálného stavu a s ohledem na celý stavební blok, ke kterému je regulativ zahrad vztažen. Grafické vymezení nebude upraveno. Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat dominantní podíl zahrad, konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je ale informativní.

Problematika definice zahrad byla dále na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena. Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bude upřesněno a vztaženo na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010582

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2916

Podatel | **Němec Stanislav, Mgr., advokát**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1N7NP

Lokalita | 887

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

5. Pozemek parc. č. 4745

Dle platného územního plánu je tento pozemek zařazen do plochy NL- louky a pastviny. V návrhu Metropolitního plánu je pozemek vymezen jako louka a les. Vlastníci navrhuji zařazení předmětného pozemku do plochy zastavitelné umožňující realizaci staveb pro sport a rekreaci v krajině včetně vybavenosti. K tomu vlastníci uvádějí, že tato změna v účelovém určení pozemku by umožnila významné zvýšení rekreačního potenciálu celého území lokality „Vrch Skalka“, aniž by jakkoliv byly jakkoliv ohroženy přírodní hodnoty v území.

S ohledem na výše uvedené vlastníci nesouhlasí s navrhovaným určením pozemku a žádají, aby byl návrh Metropolitního plánu upraven tak, že pozemek bude vymezen jako zastavitelný s možností umístění staveb pro sport a rekreaci v krajině včetně vybavenosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Dle ÚP SÚ je pozemek parc. č. 4745 v k.ú. Smíchov již v současnosti vymezen převážně jako nezastavitelný, a to ve funkčních plochách LR – lesní porosty a NL – louky pastviny. V těchto funkčních plochách je umožněno široké spektrum rekreačního využití přírodního charakteru (např. pěší a cyklistické stezky, jezdecké trasy, nekrytá hřiště s přírodním povrchem apod.), avšak současně vylučují umístování staveb, které by vedly k urbanizaci krajiny nebo k jejímu významnějšímu zatížení.

Návrh Metropolitního plánu na tuto regulaci v souladu se zásadou kontinuity územního plánování navazuje a zpřesňuje ji v souladu s faktickým stavem území, a to zařazením pozemku do nezastavitelné přírodní lokality a plochy otevřené krajiny – louka a pastviny a les na nelesních pozemcích. Předmětný pozemek tvoří součást ucelené enklávy otevřené krajiny v lokalitě Vrch Skalka vymezené ve spolupráci s dotčeným orgánem ochrany přírody (OCP) jako území s významnými přírodními a krajinnými hodnotami, u něhož je prioritou zachování nezastavěného charakteru a ekologické stability.

Zařazení pozemku mezi zastavitelné plochy umožňující realizaci staveb pro sport a rekreaci, včetně související vybavenosti, by bylo v rozporu s koncepcí ochrany otevřené krajiny a vedlo by k jejímu postupnému fragmentování a zvyšování urbanizačního tlaku. Takový zásah by mohl negativně ovlivnit nejen krajinný ráz, ale i ekologické funkce území

V nezastavitelné přírodní lokalitě je však dle čl. 66 odst. 2 MPP v souladu s jejím cílovým charakterem a při minimalizaci negativních vlivů na přírodní a krajinné hodnoty přípustné provádět změny v území nestavební povahy a dále umísťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010585

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2916

Podatel | **Němec Stanislav, Mgr., advokát**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1N7NP

Lokalita | 887

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

6. Pozemek parc. č. 4759/2

Dle platného územního plánu je tento pozemek zařazen do plochy PZO – zahrádky a zahrádkové osady. V návrhu Metropolitního plánu je pozemek vymezen jako les, tedy jako pozemek nepřipouštějící zastavění. S uvedeným vymezením vlastníci zásadně nesouhlasí, neboť uvedené navrhované vymezení zcela pomíjí současný stav užívání pozemku jako zahrádkové osady, v níž jsou plochy pro pěstování ovoce a zeleniny, a v níž jsou umístěny stavby zahrádkářských chat. Navrhované vymezení pak neodpovídá ani záměrům vlastníků, kteří legitimně očekávali, že pozemek bude v Metropolitním plánu shodně vymezen, jako tomu bylo dosud. Vlastníci přitom připravují modernizaci stávající zahrádkářské osady. S ohledem na uvedené vlastníci zásadně nesouhlasí s navrhovaným vymezením pozemku jako lesa, jež je v rozporu se stávajícím faktickým způsobem užívání pozemku i jeho připravovanou modernizací.

Vymezením předmětného pozemku jako lesa jsou tudíž bezdůvodně zkrácena vlastnická práva vlastníků k tomuto pozemku, neboť toto vymezení vlastníků znemožňuje jakékoliv budoucí účelné či komerční využití předmětného pozemku. Novým funkčním vymezením předmětného pozemku je tak pozemek zcela znehodnocen. Takový postup je ve zjevném rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických práv, který v souvislosti s územním plánováním zdůrazňuje související ustálená soudní praxe (k tomu vlastníci odkazují na shora citovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, či např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2009, sp. zn. 7 Ao 4/2011 či sp. zn. 9 As 171/2018). Vlastníci v této souvislosti současně uvádějí, že pokud by byl návrh Metropolitního plánu v tomto znění přijat, byli by nuceni u obce uplatnit nárok na náhradu dle ust. § 102 odst. 2 stavebního

zákona, jakož i náhradu veškeré újmy, která by jim v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě nového územního plánu vznikla.

S ohledem na výše uvedené vlastníci nesouhlasí s navrhovaným určením pozemku a žádají, aby byl návrh Metropolitního plánu upraven tak, že pozemek bude nadále vymezen jako zastavitelný s možností užívání pro pěstování ovoce a zeleniny a umístění zahrádkářských staveb tak, jak tomu je ve stávajícím územním plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Předmětný pozemek je v návrhem Metropolitního plánu vymezován jako součást nezastavitelné přírodní lokality a plochy otevřené krajiny les na nelesních pozemcích, a to na základě komplexního posouzení území a projednání s dotčeným orgánem (OCP). Toto vymezení sleduje veřejný zájem na ochraně a rozvoji ploch zeleně, ekologické stability území a zachování kontinuity krajinných struktur.

Pozemek parc. č. 4759/2 v k.ú. Smíchov se nachází v rámci enklávy otevřené krajiny, jejíž vymezení bylo dohodnuto s příslušným dotčeným orgánem (OCP) a navazuje na existující lesní porosty evidované v katastru nemovitostí jako lesní pozemky. Zařazení předmětného pozemku do plochy les na nelesních pozemcích je v tomto kontextu odůvodněno snahou o funkční i prostorové propojení těchto ploch a posílení jejich ekologické a krajinné funkce.

Metropolitní plán je koncepčním nástrojem územního plánování, který neurčuje zachování stávajícího způsobu využití, ale stanovuje cílové využití území s ohledem na veřejné zájmy. Skutečnost, že pozemek je v současnosti využíván jako zahrádková osada, sama o sobě nezakládá nárok na zachování tohoto funkčního využití i v MPP.

Dle ustálené judikatury správních soudů neexistuje právní nárok na zachování shodného funkčního využití pozemků v nově pořizované územně plánovací dokumentaci, neboť územní plánování je procesem, v němž dochází k přehodnocení využití území na základě aktuálních potřeb a veřejných zájmů, přičemž změna funkčního využití sama o sobě nepředstavuje nezákonný zásah do vlastnického práva.

Pořizovatel se zabýval i otázkou proporcionality zásahu do vlastnických práv a dospěl k závěru, že zvolená regulace je přiměřená sledovanému cíli, neboť zachování a rozvoj souvislých ploch zeleně v daném území představuje významný veřejný zájem, který v tomto případě převažuje nad individuálním zájmem vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití. Mírnější řešení, které by umožnilo zachování zastavitelnosti pozemků, by vedlo k narušení celistvosti krajinné struktury a oslabení ekologických funkcí území.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne

14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3010586

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2916

Podatel | **Němec Stanislav, Mgr., advokát**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1N7NP

Lokalita | 338

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření**7. Pozemek parc. č. 4670/5**

Pozemek je dle platného územního plánu zařazený do plochy OB – čistě obytné, kdy hlavní využití je určeno pro umístění staveb pro bydlení. V návrhu Metropolitního plánu je však pozemek vymezen jako soukromá zahrada/areálová zahrada. Uvedené vymezení neodpovídá faktickému stavu pozemku, kdy zahrada se na pozemku nikdy nenacházela, nadto je i v rozporu s údaji uvedenými v katastru nemovitostí. Předmětný pozemek je v katastru nemovitostí vymezen jako manipulační plocha. Navrhované vymezení pak neodpovídá ani záměrům vlastníků, kteří legitimně očekávali, že Metropolitní plán bude pozemek vymezovat jako zastavitelnou plochu

určená pro bydlení shodně, jako je tomu dosud.

Vymezením předmětného pozemku jako soukromé zahrady/areálové zahrady jsou tudíž bezdůvodně zkrácena vlastnická práva vlastníků k tomuto pozemku, neboť toto vymezení vlastníkům znemožňuje jakékoliv budoucí účelné či komerční využití předmětného pozemku. Novým funkčním vymezením předmětného pozemku je tak pozemek zcela znehodnocen. Takový postup je ve zjevném rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických práv, který v souvislosti s územním plánováním zdůrazňuje související ustálená soudní praxe (k tomu vlastníci odkazují na shora citovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, či např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2009, sp. zn. 7 Ao 4/2011 či sp. zn. 9 As 171/2018). Vlastníci v této souvislosti současně uvádějí, že pokud by byl návrh Metropolitního plánu v tomto znění přijat, byli by nuceni u obce uplatnit nárok na náhradu dle ust. § 102 odst. 2 stavebního zákona, jakož i náhradu veškeré újmy, která by jim v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě nového územního plánu vznikla.

S ohledem na výše uvedené vlastníci nesouhlasí s navrhovaným určením pozemku a žádají, aby byl návrh Metropolitního plánu upraven tak, že pozemek bude nadále vymezen jako zastavitelný s možností umístění obytných staveb tak, jak tomu je ve stávajícím územním plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na vymezení pozemku parc. č. 4670/5 v k. ú. Smíchov jako zastavitelné plochy s obytným využitím nebude vyhověno.

Pozemek je součástí stavebního bloku zastavitelné obytné lokality s regulativem soukromé / areálové zahrady. Tento regulativ vyjadřuje charakter území založený na významném podílu zahrad v rámci stavebního bloku nebo jeho části, nikoliv na jednotlivých parcelách (viz čl. 93 Metropolitního plánu).

Navržené vymezení proto nevylučuje využití pozemku v rámci stanoveného charakteru území a je odůvodněné.

Dané území bylo prověřeno z hlediska reálného stavu a s ohledem na celý stavební blok, ke kterému je regulativ zahrad vztažen. Grafické vymezení nebude upraveno. Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat dominantní podíl zahrad, konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je ale informativní.

Problematika definice zahrad byla dále na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena. Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bude upřesněno a vztaženo na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010587

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2916

Podatel | **Němec Stanislav, Mgr., advokát**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1N7NP

Lokalita | 126

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

8. Pozemek parc. č. 4733/10 v k. ú. Smíchov

Pozemek je dle platného územního plánu zařazený do plochy OB – čistě obytné, kdy hlavní využití je určeno pro umístění staveb pro bydlení. V návrhu Metropolitního plánu je však pozemek vymezen jako soukromá zahrada/areálová zahrada. Uvedené vymezení neodpovídá faktickému stavu pozemku, kdy zahrada se na pozemku nikdy nenacházela. Navrhované vymezení pak neodpovídá ani záměrům vlastníků, kteří legitimně očekávali, že pozemek bude v Metropolitním plánu shodně vymezen jako zastavitelná plocha určená pro bydlení, jak tomu činí stávající územní plán.

Vymezením předmětného pozemku jako soukromé zahrady/areálové zahrady jsou tudíž bezdůvodně zkrácena vlastnická práva vlastníků k tomuto pozemku, neboť toto vymezení vlastníkům znemožňuje jakékoliv budoucí účelné či komerční využití předmětného pozemku. Novým funkčním vymezením předmětného pozemku je tak pozemek zcela znehodnocen. Takový postup je ve zjevném rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických práv, který v souvislosti s územním plánováním zdůrazňuje související ustálená soudní praxe (k tomu vlastníci odkazují na shora citovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, či např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2009, sp. zn. 7 Ao 4/2011 či sp. zn. 9 As 171/2018). Vlastníci v této souvislosti současně uvádějí, že pokud by byl návrh Metropolitního plánu v tomto znění přijat, byli by nuceni u obce uplatnit nárok na náhradu dle ust. § 102 odst. 2 stavebního zákona, jakož i náhradu veškeré újmy, která by jim v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě nového územního plánu vznikla.

S ohledem na výše uvedené vlastníci nesouhlasí s navrhovaným určením pozemku a žádají, aby byl návrh Metropolitního plánu

upraven tak, že pozemek bude nadále vymezen jako zastavitelný s možností umístění obytných staveb tak, jak tomu je ve stávajícím územním plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na vymezení pozemku parc. č. 4733/10 v k. ú. Smíchov jako zastavitelné plochy s obytným využitím nebude vyhověno.

Pozemek je součástí stavebního bloku zastavitelné obytné lokality s regulativem soukromé / areálové zahrady. Tento regulativ vyjadřuje charakter území založený na významném podílu zahrad v rámci stavebního bloku nebo jeho části, nikoliv na jednotlivých parcelách (viz čl. 93 Metropolitního plánu).

Navržené vymezení proto nevylučuje využití pozemku v rámci stanoveného charakteru území a je odůvodněné.

Dané území bylo prověřeno z hlediska reálného stavu a s ohledem na celý stavební blok, ke kterému je regulativ zahrad vztažen. Grafické vymezení nebude upraveno. Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat dominantní podíl zahrad, konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je ale informativní.

Problematika definice zahrad byla dále na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena. Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bude upřesněno a vztaženo na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010589

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2916

Podatel | **Němec Stanislav, Mgr., advokát**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1N7NP

Lokalita | 126

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

9. Pozemek parc. č. 4688/9 v k. ú. Smíchov

Pozemek je dle platného územního plánu zařazený do plochy OB – čistě obytné, kdy hlavní využití je určeno pro umístění staveb pro bydlení. V návrhu Metropolitního plánu je však pozemek vymezen jako soukromá zahrada/areálová zahrada. Uvedené vymezení neodpovídá faktickému stavu pozemku, kdy zahrada se na pozemku nikdy nenacházela, nadto je i v rozporu s údaji uvedenými v katastru nemovitostí. Předmětný pozemek je v katastru nemovitostí vymezen jako jiná plocha. Navrhované vymezení pak neodpovídá ani záměrům vlastníků, kteří legitimně očekávali, že Metropolitní plán bude pozemek vymezovat jako zastavitelná plocha určená pro bydlení shodně, jak tomu činí stávající územní plán.

Vymezením předmětného pozemku jako soukromé zahrady/areálové zahrady jsou tudíž bezdůvodně zkrácena vlastnická práva vlastníků k tomuto pozemku, neboť toto vymezení vlastníkům znemožňuje jakékoliv budoucí účelné či komerční využití předmětného pozemku. Novým funkčním vymezením předmětného pozemku je tak pozemek zcela znehodnocen. Takový postup je ve zjevném rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických práv, který v souvislosti s územním plánováním zdůrazňuje související ustálená soudní praxe (k tomu vlastníci odkazují na shora citovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, či např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2009, sp. zn. 7 Ao 4/2011 či sp. zn. 9 As 171/2018). Vlastníci v této souvislosti současně uvádějí, že pokud by byl návrh Metropolitního plánu v tomto znění přijat, byli by nuceni u obce uplatnit nárok na náhradu dle ust. § 102 odst. 2 stavebního zákona, jakož i náhradu veškeré újmy, která by jim v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě nového územního plánu vznikla.

S ohledem na výše uvedené vlastníci nesouhlasí s navrhovaným určením pozemku a žádají, aby byl návrh Metropolitního plánu upraven tak, že pozemek bude nadále vymezen jako zastavitelný s možností umístění obytných staveb tak, jak tomu je ve stávajícím územním plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na vymezení pozemku parc. č. 4688/9 v k. ú. Smíchov jako zastavitelné plochy s obytným využitím nebude vyhověno.

Pozemek je součástí stavebního bloku zastavitelné obytné lokality s regulativem soukromé / areálové zahrady. Tento regulativ vyjadřuje charakter území založený na významném podílu zahrad v rámci stavebního bloku nebo jeho části, nikoliv na jednotlivých parcelách (viz čl. 93 Metropolitního plánu).

Navržené vymezení proto nevylučuje využití pozemku v rámci stanoveného charakteru území a je odůvodněné.

Dané území bylo prověřeno z hlediska reálného stavu a s ohledem na celý stavební blok, ke kterému je regulativ zahrad vztážen. Grafické vymezení nebude upraveno. Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat dominantní podíl zahrad, konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je ale informativní.

Problematika definice zahrad byla dále na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena. Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu zahrad bude upřesněno a vztaheno na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010590

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2916

Podatel | **Němec Stanislav, Mgr., advokát**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1N7NP

Lokalita | 127

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření

10. Pozemek parc. č. 4752/2 v k. ú. Smíchov

Pozemek je dle platného územního plánu zařazený do plochy SP - sportu, kdy hlavní využití je určeno pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu. V návrhu Metropolitního plánu je však pozemek vymezen jako nestavební plocha - „Městská parková plocha zahradní“. Dle stávajícího územního plánu je přitom možné na uvedený pozemek umístit stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu, a dále klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím. S ohledem na uvedené je zřejmé, že navrhované vymezení pozemku jako nestavební plochy - „Městská parková plocha zahradní“, by vlastníkům znemožnilo na pozemku jakoukoliv výstavbu, čímž by byl tento pozemek prakticky znehodnocen. Navrhované vymezení pak neodpovídá ani záměrům vlastníků, kteří legitimně očekávali, že Metropolitní plán bude pozemek vymezovat shodně jako zastavitelná plocha určená pro stavby a zařízení pro sport, jako je tomu ve stávajícím územním plánu.

Vymezením předmětného pozemku jako „Městské parkové plochy zahradní“ jsou tudíž bezdůvodně zkrácena vlastnická práva vlastníků k tomuto pozemku, neboť toto vymezení vlastníkům znemožňuje jakékoliv budoucí účelné či komerční využití předmětného pozemku. Novým funkčním vymezením předmětného pozemku je tak pozemek zcela znehodnocen. Takový postup je ve zjevném rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických práv, který v souvislosti s územním plánováním zdůrazňuje související ustálená soudní praxe (k tomu vlastníci odkazují na shora citovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, či např. rozhodnutí

Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2009, sp. zn. 7 Ao 4/2011 či sp. zn. 9 As 171/2018). Vlastníci v této souvislosti současně uvádějí, že pokud by byl návrh Metropolitního plánu v tomto znění přijat, byli by nuceni u obce uplatnit nárok na náhradu dle ust. § 102 odst. 2 stavebního zákona, jakož i náhradu veškeré újmy, která by jim v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě nového územního plánu vznikla.

S ohledem na výše uvedené vlastníci nesouhlasí s navrhovaným určením pozemku a žádají, aby byl návrh Metropolitního plánu upraven tak, že pozemek bude nadále vymezen jako zastavitelný s možností umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu tak, jak tomu je ve stávajícím územním plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na vymezení pozemku parc. č. 4752/2 v k. ú. Smíchov jako zastavitelné plochy pro sport a tělovýchovu nebude vyhověno.

Pozemek se nachází vně zastavěného území a je v návrhu Metropolitního plánu vymezen jako nestavební plocha – městská parková plocha.

Navržené vymezení odpovídá jeho poloze a zajišťuje zachování nezastavěného území.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území

v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010593

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2916

Podatel | **Němec Stanislav, Mgr., advokát**

Zastupuje | 8 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1N7NP

Lokalita | 887

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření

11. Pozemek parc. č. 4758 v k. ú. Smíchov

Pozemek je dle platného územního plánu zařazený do plochy SO1 - přírodní rekreační plochy, kdy hlavní využití je určeno pro plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň. V návrhu Metropolitního plánu je však pozemek vymezen jako les, tj. jako nezastavitelná plocha. S ohledem na uvedené je zřejmé, že navrhované vymezení pozemku jako nestavební plochy - lesa, by vlastníkům znemožnilo na pozemku jakoukoliv výstavbu, čímž by byl tento pozemek prakticky znehodnocen. Navrhované vymezení pak neodpovídá ani záměrům vlastníků, kteří legitimně očekávali, že pozemek bude v Metropolitním plánu vymezen jako zastavitelná plocha určená pro stavby sloužící rekreaci, oddechu a aktivitám v přírodě shodně, jako je tomu dosud.

Vymezením předmětného pozemku jako lesa jsou tudíž bezdůvodně zkrácena vlastnická práva vlastníků k tomuto pozemku, neboť toto vymezení vlastníkům znemožňuje jakékoliv budoucí účelné či komerční využití předmětného pozemku. Novým funkčním vymezením předmětného pozemku je tak pozemek zcela znehodnocen. Takový postup je ve zjevném rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických práv, který v souvislosti s územním plánováním zdůrazňuje související ustálená soudní praxe (k tomu vlastníci odkazují na shora citovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, či např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2009, sp. zn. 7 Ao 4/2011 či sp. zn. 9 As 171/2018). Vlastníci v této souvislosti současně uvádějí, že pokud by byl návrh Metropolitního plánu v tomto znění přijat, byli by nuceni u obce uplatnit nárok na náhradu dle ust. § 102 odst. 2 stavebního zákona, jakož i náhradu veškeré újmy, která by jim v důsledku

zrušení určení pozemku k zastavění na základě nového územního plánu vznikla.

S ohledem na výše uvedené vlastníci nesouhlasí s navrhovaným určením pozemku a žádají, aby byl návrh Metropolitního plánu upraven tak, že pozemek bude nadále vymezen jako částečně zastavitelný s možností umístění staveb rekreačního či sportovního zázemí tak, jak tomu je ve stávajícím územním plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Pozemek parc. č. 4758 v k. ú. Smíchov je dle evidence katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek určený k plnění funkce lesa (PUPFL). Této skutečnosti odpovídá i jeho zařazení dle ÚP SÚ částečně do funkční plochy LR – lesní porosty, která připouští pouze takové využití, jež je slučitelné s funkcí lesa, zejména rekreační využití bez významnější stavební činnosti a částečně do funkční plochy SO1 – přírodní rekreační plochy, ve které je přípustnost staveb rovněž výrazně omezena a směřuje primárně k zachování přírodního charakteru území, přičemž stavební využití je zde pouze doplňkové a podmíněné.

Návrh Metropolitního plánu (MPP) vymezuje předmětný pozemek jako plochu nestavebního bloku a otevřené krajiny les na lesních pozemcích v nezastavitelné přírodní lokalitě, což odpovídá jak jeho evidenci v katastru nemovitostí, tak jeho reálnému charakteru a funkci v území. Dle regulace MPP se jedná o les rekreačního charakteru, který je součástí systému ekologické stability a širší enklávy otevřené krajiny dohodnuté s dotčeným orgánem ochrany přírody (OCP). V těchto plochách není přípustné umisťovat nové budovy, což sleduje

ochranu přírodních hodnot území a zachování jeho ekologických funkcí.

Funkční využití pozemku stanovené v MPP vychází rovněž ze skutečnosti, že jde o pozemek určený k plnění funkcí lesa ve smyslu § 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích. Podatelem požadovaná změna funkčního využití by znamenala odnětí pozemku z PUPFL. Podle § 14 odst. 1 lesního zákona jsou však pořizovatelé územně plánovací dokumentace povinni dbát na zachování lesa a navrhopvat řešení, která jsou z hlediska ochrany lesa a životního prostředí nejvhodnější.

V této souvislosti je nutné poměřovat soukromý zájem vlastníků na změně využití pozemku s veřejnými zájmy na ochraně lesa a životního prostředí, jakož i s právem obce na samosprávu a koncepční rozvoj území (srov. nálezu Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 938/22). V daném případě převažuje veřejný zájem na zachování lesa, který je podpořen jak zákonnou ochranou PUPFL, tak koncepčním řešením MPP. Podatel nepředložil takové zásadní a přesvědčivé argumenty, které by odůvodňovaly prolomení této ochrany a odnětí pozemku z PUPFL.

MPP se otázkou zásahů do pozemků určených k plnění funkcí lesa systematicky zabývá a vyhodnocuje jejich rozsah. Odnětí z PUPFL je navrhováno pouze v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu, přičemž v daném případě nebyly shledány důvody pro takový postup.

Navržené řešení není nepřiměřené ani svévolné, ale vychází z objektivních charakteristik pozemku, jeho právního režimu a širších vazeb v území. Nelze přisvědčit tvrzení o „znehodnocení“ pozemku, neboť i nadále je umožněno jeho využití v souladu s funkcí lesa a rekreačním charakterem území. Samotná skutečnost, že není umožněna výstavba dle představ podatele, nezakládá nepřiměřený zásah do vlastnického práva.

Pokud jde o tvrzené legitimní očekávání zachování zastavitelnosti, toto nelze dovodit, neboť ani dosavadní ÚP SÚ nezakládá plnohodnotnou zastavitelnost pozemku, ale pouze velmi omezené možnosti využití bez zásadních stavebních zásahů. Návrh MPP tedy nepředstavuje zásadní změnu koncepce využití území, ale její zpřesnění a uvedení do souladu s právním režimem pozemku a požadavky na ochranu lesa.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují

s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010573

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2922

Podatel | **KOŠŤÁL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G2AZ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010574

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2922

Podatel | **KOŠTÁL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097G2AZ

Lokalita | 390

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**NÁMITKA****k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy týkající se parcely č. 1724/1 Vinička, Radotín**

uplatněná podle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Podáváme námitku k Návrhu Metropolitního plánu (územnímu plánu hl. m. Prahy) zveřejněnému dne 26. 4. 2022 ohledně **parcely c. 112411,**

katastrální území Radotín, lokalita Vinička - Radotín (kód lokality: 390/Vinička), Tato parcela je opět navrhována v ploše nestavebních bloků - zahrádková osada, s čímž nesouhlasíme a ž á d á m e o změnu v rozsahu parcely č. 1724/1, vyjmutí z navržené plochy zahrádková osada a vymezení jako součást stavebního bloku - soukromá zahrada.

Odůvodnění

Výše uvedený pozemek pare. č. 1724/1 spolu se sousedním pozemkem pare. č. 1723/3 vlastníme od roku 1981, tedy přes 40 let, a výhledově bychom zde chtěli postavit malý rodinný dům k vyřešení bytové situace našeho syna. Pozemky využíváme jako soukromou zahradu.

Důkaz: výpis z katastru nemovitostí o vlastnictví (příloha č. 1)

Pozemek č. 1724/1 leží v zastavitelném území Radotín - Vinička (kód lokality: 390/Vinička). Jde o **zastavitelnou obytnou lokalitu.**
Z východní a jižní strany je pozemek obklopen stavebními bloky.

Přesto v rámci Návrhu Metropolitního plánu (zveřejněném 26.4.2022) je určen k případné zástavbě (jako „soukromá zahrada“) pouze pozemek č. 1723/3, který také, jak je výše uvedeno, vlastníme, nikoliv však pozemek č. 1724/1, který s uvedeným pozemkem sousedí a společně tvoří soukromou zahradu.

Důkaz: kopie části katastrální mapy s pozemkem pare. č. 1724/1 a 1723/3, lokalita 390/Vinička, Praha - Radotín, kde je vidět navržený „způsob využití“ (příloha č. 2)

Tento návrh je z hlediska reálné stavební využitelnosti pozemku č. 1723/3 nešťastný z dále uvedených důvodů:

a) Pozemek pare. č. 1723/3, který také vlastníme, je sice v návrhu metropolitního plánu navržen jako „soukromá zahrada“, kde je možno stavět, **ale je značně obtížně přístupný a nemá vzhledem ke své poloze možnost přímého napojení na veřejnou komunikaci (ul. Lošetickou),** ani na veřejné sítě. Napojení jak na komunikaci, tak na veřejné sítě (elektřina, voda, kanalizace) je možné pouze z ul. Lošetická a jen přes pozemek č. 1724/1, který též vlastníme a odtud také vede jediná přístupová cesta na pozemek č. 1723/3, a to úzká pěšinka s prudkým terénním sklonem vzhledem k terénnímu zlomu.

Přístup na pozemek č. 1723/3 je zásadním problémem dosavadního návrhu, a to pro celkovou složitost terénu - terénní zlom, značný spád a terasovité uspořádání, což prakticky znemožňuje, bez velmi vysokých nákladů, přístup na parcelu 1723/3 s běžnou stavební technikou a materiálem pro výstavbu uvažovaného rodinného domku (což mimo jiné odporuje i cílům návrhu metropolitního plánu - „levné a dostupné bydlení“ (viz níže).

Také je významný i poukaz na pohodu budoucího bydlení, neboť při postavení rod. domku na parcele 1723/3 by se muselo nesmyslně a pěšky (zejména poukazujeme na zimní období, zimní údržba cesty a obecně situaci ve stáří) šlapat denně značný kus do strmého kopce přes parcelu 1724/1 do ul. Lošetická (jiný přístup není). To ale v případě postavení rod. domku v horní části pozemku č. 1724/1, kde je dostatečný prostor, by odpadlo.

b) Navíc vzhledem k terénnímu propadu by rodinný domek postavený na parcele č. 1723/3 byl zcela utopen v dolíku mezi stromy obklopujícími ze všech stran parcelu bez možnosti alespoň minimálního výhledu do krajiny. Naopak při výstavbě domku v horní části pozemku č. 1724/1 bude možný běžný výhled do krajiny.

c) Pozemek pare. č. 1724/1 (u kterého žádáme změnu využití na „soukromá zahrada“), jak je vidět i z map, je také významně širší než

pozemek č. 1723/3, což se kladně uplatní při návrhu a realizaci stavby domku. **Především však horní část pozemku č. 1724/1, kde se stavba rod. domku uvažuje, je terénně vyrovnaná s mírným sklonem a s reálnou možností běžného přístupu stavební techniky a materiálu z ul. Lošetická a tím výrazného zjednodušení a zlevnění stavby.**

d) Požadavkem na změnu využití pozemku pare. č. 1724/1 z plochy nestavebního bloku - zahrádková osada na součást stavebního bloku - soukromá zahrada“ nedojde k novému záboru veřejné půdy pro stavební účely. Jen by došlo ke kultivaci, dotvoření a posílení cílového charakteru území Viničky.

e) Náš pozemek pare. č. 1724/1, u kterého žádáme provedení změny využití na „*soukromá zahrada*“, *je umístěný v části Radotína určené k bydlení a je obklopen za dvou stran stavebními bloky a má již zrealizované příslušné napojení na veřejnou komunikaci a veřejné sítě - je přímo napojen na komunikaci, ul. Lošetická (branou o šíři 3.6 m), má elektrickou přípojku s dostatečným příkonem, je napojen na vodovodní řad v ulici Lošetická a má vyhotovenou splaškovou kanalizační odbočku (včetně příslušného povolení) z veřejné kanalizace na pozemek.*

f) Cílový charakter lokality Vinička je dle Návrhu Metropolitního Plánu definován jako: Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Vinička se strukturou zahradního města s možností doplnění zástavby.

Strukturou zahradního města je urbánní struktura samostatných budov, zpravidla **rodinných domů** a vil (případně řadových domů), **umístěných ve vlastních zahradách.**

To vše může splňovat i naše parcela č. 1724/1, a proto nám z pohledu uvedené citace z Návrhu Metropolitního plánu není zřejmé, proč je doposud přehlížena naše snaha o transformaci parcely č. 1724/1 na „soukromou zahradu“, kde je možno stavět.

K tomuto uvádíme ještě další **citaci z návrhu Metropolitního plánu Prahy**, kde se uvádí:

Rozvoj bydlení je priorita hl. m. Prahy. Politiku bydlení je nezbytné přijmout za jednu z klíčových agend města. Vizi Strategie lze zformulovat do jedné věty: „Praha se stane městem s aktivně řízenou bytovou politikou a dostatečnou nabídkou kvalitního, dlouhodobě udržitelného, a především finančně dostupného bydlení. V rámci této Strategie bylo vytyčeno 5 hlavních prioritních oblastí (stačí první) - Prioritní oblast 1: Výstavba dostupného a kvalitního bydlení.

Tato strategie města je viditelně v souladu s naší snahou postavit si na již dlouhodobě vlastněném pozemku finančně dostupné a kvalitní bydlení - rodinný dům a to na základě změny využití pozemku č. 1724/1 na „soukromá zahrada“, což umožní stavbu.

Z výše uvedených důvodů vás proto žádáme o laskavé zvážení našich závažných námitek a **provedení změny v rámci návrhu Metropolitního plánu u pozemku pare. ě. 1724/1 v jeho využití z plochy nestavebního bloku - zahrádková osada na stavební blok soukromá zahrada.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Metropolitní plán v označeném místě navazuje na regulaci ploch v ÚP SÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. ÚP SÚ zde vymezil plochy PZO. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41). Předmětný pozemek 1724/1 se nachází ve svahu přímo na hranici lesa a CHKO a je obtížně přístupný.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Požizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010580

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2923

Podatel | **KINDLOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU4NR

Lokalita | 147

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k Metropolitnímu plánu

V platném územním plánu oddílu 9 Je pozemek parc.č.12/1 (dům Vrážská 57, Praha 16 - Radotín) zařazen v kategorii „záplavové území neprůtočné (B)“, což je v rozporu s níže uvedenými záplavovými územími.

Nenachází se v záplavovém úženu Radotínského potoka ani v záplavovém území od vodního toku Vltavy a Berounky. Pouze se nachází v přidané vrstvě při průtoku Q2002. Vodoprávní úřad v příloze závazného stanoviska uvádí výřez s průnikem záplavového území od Berounky a Radotínského potoka, ve kterém je záplavové území označeno červeným šrafováním a oranžovou čarou ozn. průtok Q2002 (viz příloha). Z předloženého dokumentu vyplývá, že se objekt nenachází v záplavovém území.

Vodoprávní úřad MČ Prahy 16 si opatřil podklady od vodoprávního úřadu, který je zařazen pod Odborem ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy, který stanovoval záplavové území pro vodní tok Vltavu, Berounku a Radotínský potok. Záplavové území vodního toku Vltavy a Berounky bylo stanoveno dne 21.8.2003 pod č.j. 260/260/4134/03 a záplavové území Radotínského potoka bylo pak stanoveno dne 13.10.2014 pod č.j. MHMP-1419714/2014/OZP-II/Ka.

Na základě výše uvedených skutečností vás žádáme o provedení změny v Metropolitním plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pozemek se nachází v neprůtočném záplavovém území vymezeném v MPP právě i na základě úrovně povodně Q2002. Podrobně k vymezování záplavových území viz Odůvodnění. Regulace MPP odpovídá právnímu stavu - dosavadnímu ÚP SÚ. Toto území je povodní prokazatelně ohroženo a úkolem Prahy je zvyšovat odolnost města na přírodní katastrofy.

Námítka

ID 3010584

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2924

Podatel | **MATĚJČEK JAN**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XM1FK

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010602

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2924

Podatel | **MATĚJČEK JAN**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XM1FK

Lokalita | 963

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka v lokalitě: 963/Údolí Lysolajského potoka

Jakožto vlastník pozemku parc.č. 483/3 v k.ú. Lysolaje podávám následující námítku k návrhu Metropolitního plánu. Žádám o zahrnutí daného pozemku do zastavitelného území. V případě nevyhovění danému požadavku žádám o zahrnutí pozemku do plochy samoty, jako tomu je u sousedního pozemku parc.č. 483/2. Na pozemku se nachází zkolaudovaná jednopodlažní chata, v KN je daný pozemek uveden jako zastavěná plocha a nádvoří. Žádám o toto z důvodu mírného rozšíření stávajícího objektu, což mi stávající návrh Metropolitního plánu neumožňuje.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V souladu s požadavkem a v souvislosti s aktualizací hranice zastavěného území bude doplněno vymezení samoty.

Námitka

ID 3010591

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2926

Podatel | **Strupek David, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W276

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010592

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2926

Podatel | **Strupek David, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W276

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

V návaznosti na námítku podanou dne 26.7.2018, která do návrhu nového metropolitního plánu nebyla zapracována, opětovně podáváme námítku k využití území 415/379/4020.

S navrženými podmínkami obsaženými v MPP nesouhlasíme a podáváme tímto námítku, přičemž požadujeme ponechat území dle zpracované dokumentace.

Odůvodnění

V současné době jsou pozemky na základě územního rozhodnutí rozděleny a některé převedeny na jednotlivé stavebníky. Je vypracována dokumentace pro územní řízení, na jejímž základě je podána žádost o stavební povolení na inženýrské sítě a komunikace.

V severní části jsou pozemky, které nebyly v našem vlastnictví, již dokonce zastavěné, u některých je vydáno územní rozhodnutí či stavební povolení.

V území nedošlo k dřívější zástavbě pouze proto, že u pozemků v podstatě největšího vlastníka (LV 346) nebylo možné přes 15 let nakládat s majetkem, další větší pozemek byl postižen exekucí, u jiného pozemku možnost využití znemožňovalo dlouhodobě nevyřešené dědictví.

Návrh metropolitního plánu tudíž nekoresponduje s aktuálním stavem, protože se domníváme, že není možné spravedlivě požadovat, aby soukromí vlastníci pozemků strpěli takto rozsáhlý park či veřejnou zeleň.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Městský park 123/379/1033 bude i nadále vymezen bodem v rámci TR plochy 415/379/4020, bude zmenšena stanovená minimální rozloha uvedeného parku na 4 000 m². Ad Vymezení zastavěného území: postup upravuje SZ, podkladem evidence KN. Řízení o nedokončených zámerech bude dokončeno dle čl. 167 textové části MPP, MPP nezasahuje do vydaných územních a stavebních rozhodnutí.

Námítka

ID 3016127

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2926

Podatel | **Strupek David, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W1F9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3016128

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2926

Podatel | **Strupek David, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W1F9

Lokalita | 529

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

V návaznosti na námitku podanou dne 26.7.2018, která do návrhu nového Metropolitního plánu Hl. města Prahy nebyla zapracována, opětovně podávám námitku k využití území, a sice pozemku číslo parc. 1043/2 v katastrálním území Hlubočepy.

Uvedený pozemek je zřejmě omylem zařazen k sousední lokalitě 413/529/2424 namísto správného zařazení k lokalitě 413/529/2423 – alespoň při laickém posouzení výkresu v měřítku 1:5000 se to tak jeví (viz výřez krycího listu 529 a textu: „*Zastavitelné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu. Rozvojová plocha 413/529/2423 o rozloze 854 m². Typ struktury: modernistická struktura. Způsob využití: obytná*“).

Pozemek č.parc. 1043/2 přitom přímo sousedí s dalším pozemkem v mém vlastnictví, a to pozemkem č. parc. 1044/2, jenž je v současném územním plánu určen k zástavbě bytovým domem. Tím vytváří jakýsi „zub“ a současně znemožňuje využití tohoto pozemku (stejně jako dalšího mého pozemku č.parc. 1040/183) společně s ostatními.

Žádám proto o přiřazení pozemku č. 1043/2 k lokalitě 413/529/2423.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

MPP v označeném místě navazuje na regulaci ploch v dosavadním ÚP SÚ v souladu s principem kontinuity, na němž je územní plánování založeno. Dosavadní ÚP SÚ zde vymezil plochy pevnou značku SP pro realizaci sportovního využití, což odpovídá Metropolitním plánem vymezené [T+R] ploše s rekreačním využitím. Princip kontinuity znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010595

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2927

Podatel | **Cinderella a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W26B

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

V návaznosti na námitku podanou dne 26.7.2018, která do návrhu nového metropolitního plánu nebyla zapracována, opětovně podáváme námitku k využití území 415/379/4020.

S navrženými podmínkami obsaženými v MPP nesouhlasíme a podáváme tímto námitku, přičemž požadujeme ponechat území dle zpracované dokumentace.

Odůvodnění

V současné době jsou pozemky na základě územního rozhodnutí rozděleny a některé převedeny na jednotlivé stavebníky. Je vypracována dokumentace pro územní řízení, na jejímž základě je podána žádost o stavební povolení na inženýrské sítě a komunikace.

V severní části jsou pozemky, které nebyly v našem vlastnictví, již dokonce zastavěné, u některých je vydáno územní rozhodnutí či stavební povolení.

V území nedošlo k dřívější zástavbě pouze proto, že u pozemků v podstatě největšího vlastníka (LV 346) nebylo možné přes 15 let nakládat s majetkem, další větší pozemek byl postižen exekucí, u jiného pozemku možnost využití znemožňovalo dlouhodobě nevyřešené dědictví.

Návrh metropolitního plánu tudíž nekoresponduje s aktuálním stavem, pročež se domníváme, že není možné spravedlivě požadovat, aby soukromí vlastníci pozemků strpěli takto rozsáhlý park či veřejnou zeleň.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Městský park 123/379/1033 bude i nadále vymezen bodem v rámci TR plochy 415/379/4020, bude zmenšena stanovená minimální rozloha uvedeného parku na 4 000 m². Ad Vymezení zastavěného území: postup upravuje SZ, podkladem evidence KN. Řízení o nedokončených zámerech bude dokončeno dle čl. 167 textové části MPP, MPP nezasahuje do vydaných územních a stavebních rozhodnutí.

Námítka

ID 3010597

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2929

Podatel | **R E S T I O, spol. s r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983XCW

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010600

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2929

Podatel | **R E S T I O, spol. s r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983XCW

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podání námítek k návrhu Metropolitního plánu - pozemek parc. č. 2076/3, parc. č. 2076/4, k. ú. Dejvice, při ul. Pod Mlejnem

Námítky k výkresové i textové části návrhu Metropolitního plánu

Na základě zplnomocnění vlastníků výše uvedených nemovitostí - pozemek, doplňkové a vedlejší stavby - podávám následující námítky a vysvětlení:

Námítky:

1) Pozemky č. 2076/3 a poz. č. 2076/4, k. ú. Dejvice, při ul. Pod Mlejnem byly historicky a jsou i nadále využívány jako soukromé zahrady, pozemky byly oploceny a byl povolen zahradní altán - resp. chata, pozemky jsou napojeny na vodu, je vybudovaná el. přípojka k pozemkům s el. měrnou skříní, v budoucnu s předpokládala výstavba malých rodinných domků.

2) Ve výkresové části MP, výkres č. Z02, není jednoznačně určeno využití pozemků, předpokládáme že v návrhu MP je uvažováno s Městskou parkovou plochou zahradní v celé ploše pozemků, v textové části jsme nenašli podrobný popis funkčního využití připomínkovaných pozemků.

3) Pozemky č. 2076/3 a poz. č. 2076/4, k.ú. Dejvice, při ul. Pod Mlejnem jsou využívány čistě jako soukromé, a to i ohledem na přivedené sítě a vedení a placený odběr.

4) V návrhu MP z roku 2018 byly pozemky vedeny jako stavební, přiřazené ke stávající zástavbě v lokalitě rodinných a bytových domů s napojením na místní komunikaci - viz přiložený výkres

5) Návrh MP byl změněn oproti původní variantě MP připomínkovaného v roce 2018.

6) Zařazení pozemků do veřejné Městské parkové plochy je v rozporu s právem na soukromé vlastnictví, pozemky by nadále nebylo možno soukromě využívat.

7) Soukromé využití pozemků není v rozporu s veřejným zájmem na ochranu a regulaci daného území s ohledem na skutečnost, že úzce navazuje na stávající zástavbu.

8) Schválením stávajícího návrhu začlenění výše uvedených nemovitostí do veřejných ploch dojde k již zmíněnému znehodnocení stávajících nemovitostí, zakonzervování jejich současného stavu na mnoho let a dojde i k znehodnocení daného území a potlačení plánované rekreační funkce na okolních pozemcích.

S navrženou změnou funkčního využití nesouhlasíme, podáváme tyto námítky a žádáme jednoznačně stanovit a vyznačit ve výkresové i textové části Metropolitního plánu pozemky č. k. 2076/3 a poz. č. 2076/4, k. ú. Dejvice, při ul. Pod Mlejnkem jako pozemky stavební s možností budoucí výstavby rodinných domků se schválenou výškovou regulací 2 podlaží a se soukromými zahradami.

Žádáme plochy navržené městské zeleně navrhnout tak, aby navazovaly na naše soukromé pozemky a stávající příjezdovou komunikaci.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Není reálný předpoklad, že výhledově budou tyto soukromé pozemky poskytnuty pro veřejné využití, resp. pro zřízení Městské zeleně.

Vytvořením statutu stavebního pozemku bude zajištěna možnost revitalizace stávajících pozemků, tím i dotvoření stávající zástavby kvalitní architekturou s plánovanými navazujícími plochami Městské zeleně na sousedních pozemcích.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jednalo by se o neodůvodnitelné vymezení nových zastavitelných ploch na úkor otevřené krajiny. Pozemky jsou vymezeny jako ovocný sad a zahrada viz čl. 112 odst. 3 Textové části MPP. V území je evidována ZHMP neschválená změna ÚP Z 2915.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura).

Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou

z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3011128

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2929

Podatel | **R E S T I O, spol. s r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983X8G

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3011131

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2929

Podatel | **R E S T I O, spol. s r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983X8G

Lokalita | 119

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Podání námítky k návrhu Metropolitního plánu - poz. č. 2747/86 - 98, k. ú. Dejvice, při ul. Šlejnická

Námítka:

1) Stavební pozemky č. 2747/86-98, vč. trvalých staveb, k. ú. Dejvice, při ul. Šlejnická, byly v návrhu MP zahrnuty do Transformační plochy 412/119/5206, a to přesto, že se na nich nacházejí kolaudované objekty s trvalým využitím.

2) Ve výkresové části MP, výkres č. Z02, není jednoznačně určena hranice městské a parkové plochy a nezastavitelné rekreační lokality

3) Na pozemcích č. 2747/86-98, k. ú. Dejvice, při ul. Šlejnická, jsou kolaudované a užívané nemovitosti, které mají číslo evidenční i orientační

4) Zařazení nemovitostí do Transformační plochy v budoucnu vylučuje jejich modernizaci pozemků a objektů podléhajících stavebnímu řízení a znehodnocuje jejich využití i celkovou hodnotu.

5) Schválením stávajícího návrhu začlenění výše uvedených nemovitostí do Transformační plochy dojde, k již zmíněnému znehodnocení stávajících nemovitostí, zakonzervování jejich současného stavu na mnoho let a dojde i k znehodnocení daného území a potlačení plánované rekreační funkce na okolních pozemcích.

S navrženou změnou funkčního využití nesouhlasíme, podáváme tuto námítku a žádáme jednoznačně stanovit a vyznačit ve výkresové i textové části Metropolitního plánu pozemky č. 2747/86-98, k. ú. Dejvice, při ul. Šlejnická, jako pozemky nadále

stavební s možností budoucí revitalizace stávajících objektů a pozemků.

Žádáme plochy navržené městské zeleně navrhnout tak, aby navazovaly na naše zastavěné pozemky a příjezdovou komunikaci.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Není reálný předpoklad, že výhledově je reálná demolice stávajících kolaudovaných objektů a zřizování parkových ploch a jejich využití pro rekreaci. Zachováním statutu stavebního pozemku bude zajištěna možnost modernizace a revitalizace stávajících objektů a pozemků tím i dotvoření stávající zástavby kvalitní architekturou s plánovanými navazujícími parkovými plochami na sousedních pozemcích.

119 / Podbaba

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Nestavební transformační a rozvojové plochy

Transformační plocha 412/119/5206 o rozloze 9090 m²

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: park

1) Hlavním využitím nezastavitelné rekreační lokality je rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem.

2) V nezastavitelné rekreační lokalitě je v souladu s jejím cílovým charakterem přípustné provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

3) V nezastavitelné rekreační lokalitě je nepřípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro těžbu nerostů a pro nakládání s odpady s výjimkou kompostáren dle čl. 142 a dále umisťovat budovy a jiné stavby, které nejsou uvedeny jako přípustné.

Přílohy:

- Zplnomocnění
 - Informace o pozemcích
 - Doklad o přidělení č. evidenčního a orientačního budovy na poz. 2747/97
-

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Návrh je s požadavkem v souladu. Pozemky jsou již vymezeny jako stavební blok, nejsou součástí městského parku.

Námítka

ID 3010599

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2930

Podatel | **Nová Cinderella s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W1TB

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítka č.1

V návaznosti na podanou námitku ze dne 26.7.2018 která do návrhu nového Metropolitního plánu Hl. města Prahy (dále jen MPP) nebyla zapracována opětovně podáváme námitku k funkčnímu využití plochy, resp. uvažované výstavbě a záboru pozemku č. parc. 811/5, k.ú. Klánovice.

Větší část pozemku je dle platného územního plánu určena pro bydlení a přibližně 1/3 pro smíšenou výstavbu. V novém návrhu Metropolitního plánu je poměrně část pozemku zasažena koridorem dopravní infrastruktury pro tzv. Klánovickou spojku (610/-/23).

S navrženým dopravním řešením obsaženým v MPP nesouhlasíme a podáváme tímto námitku.

Odůvodnění

Jedná se o velmi významný zásah do vlastnických práv z důvodů, které jsme jako vlastníci nezpůsobili. Zástavba v katastru Šestajovice vznikla se souhlasem MČ Klánovice i Hl.m.Prahy (dále jen HLMP). V místě současných bytových domů byl původně vymezen dopravní koridor pro umístění Klánovické spojky, která po vydání územního rozhodnutí pro umístění bytových domů nemá jinou možnost než umístění na pozemek č. parc. 811/5.

Následně bylo se starosty MČ Klánovice a obce Šestajovice dohodnuto, že na každé straně vznikne jeden jízdní pruh, pás zeleně a chodník.

V zásadě chápeme, že v lokalitě se nějaká dopravní obslužnost území musí vytvořit. Právě proto jsme již MČ Klánovice v roce 2008 nabídli spolupráci a současně hledali pomoc při řešení tohoto území.

Navrhovali jsme řešení, ale ani z MČ Klánovic ani z MHMP, odboru územního rozvoje jako pořizovatele MPP, nedošlo k nějaké změně. Podávali jsme již v roce 2009 námítky ke konceptu územního plánu (MHMPPO4ZKQAA), poté námítku ze 7.12.2012, dále připomínku (požadavek, podnět) k návrhu zadání Metropolitního územního plánu ze dne 18.4.2013 ve které nesouhlasíme se zpracováním studie „Klánovice – sever“ do Metropolitního plánu – nového územního plánu, a zatím jako poslední byla připomínka ze 26.7.2018 (MHMPPO8PLFQG).

Co je ještě pozoruhodnější, že ani nový návrh MPP nereflektuje na naše námítky či připomínky, a to i přesto, že v mezidobí došlo při koordinačním jednání mezi námi, IPR Praha a MČ Klánovic k dohodě, ve které je odsouhlasen další postup při řešení území.

Problém je ten, že zatímco vlastníci zůstává stejný, že jak v IPR Praha se mění lidé a pravděpodobně chybí informace o předchozích jednáních, tak v MČ Klánovice se mění vedení, míněno tzv. „politická reprezentace“. Jednali jsme již se čtyřmi starosty a také jednou starostkou a chybí jakákoliv kontinuita.

Zcela konkrétně je pro nás jako vlastníky pozemků nepřijatelný rozsah plochy, koridoru dopravní nebo technické infrastruktury, která má formu územní rezervy. Rozsah rezervy vůbec nezohledňuje ve smyslu rozsahu již zpracovanou a projednávanou projektovou dokumentaci výstavby Klánovické spojky. Projednání EIA přitom proběhlo v 1Q roku 2022.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

MPP musí respektovat stav i na území sousedních obcí a posoudit řešení územních plánů sousedních obcí - viz příslušná kapitola odůvodnění. Komunikace 610/-/23 byla projektově zdokumentována (APIS Praha s.r.o). Koridor komunikace bude ve vymezení MPP zachován, je vymezen obecně širší, aby obsahoval obě varianty řešení - vedení po hranici krajů i středem nezastavěného pásu. Širší koridor umožní hledání dohody nad přesným trasováním komunikace (dohody, která je, jak píše námítající, komplikovaná a neuzavřená), přičemž po její stabilizaci v území je možné nevyužité části koridoru v souladu s regulativy MPP využívat i jinak než pro dopravní infrastrukturu.

Námitka

ID 3010601

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2930

Podatel | **Nová Cinderella s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W1TB

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námitka č. 2

Tato námitka směřuje k využití pozemku v části SVM - smíšená výstavba městského typu. Tak jak rozumíme návrhu Metropolitního plánu je pozemek součástí celého území 415/379/4020 (hlavní výkres struktury).

S tím nesouhlasíme.

Odůvodnění

Žádáme o rozdělení lokality tak aby odpovídala současně platnému využití dle územního plánu, a společně s dopravní stavbou mohla vzniknout zástavba městského typu, která urbanisticky celou lokalitu dořeší. (viz IPR ze dne 5.12.2016.)

Návrh navíc nepracuje s aktuálními údaji jak z katastru nemovitostí, a také nerespektuje územně plánovací zpracovanou dokumentaci v území. Některé pozemky jsou již dokonce zastavěné, a u ostatních je územní rozhodnutí či stavební povolení a v části východně od ulice Slavětínská se samo HLMP pořizuje dokumentaci pro výstavbu objektu záchranných složek – SDH, městská policie a ZSZ HMP.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Dotčený pozemek se nachází v TR ploše obytné se strukturou zahradního města, v zastavitelné, obytné lokalitě se shodnou strukturou. Hl. využitím obytné lokality (čl. 63) je obdobné využití dle ptaného ÚP (plocha SV-B). Pozemek je ze severu dotčen koridorem Klánovické spojky-východ, přesné umístění stavby je předmětem

následného řízení. Ad Vymezení zastavěného území: postup upravuje SZ, podkladem evidence KN.

Námítka

ID 3010603

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2931

Podatel | **KUBÍČKOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0OBU2

Lokalita | 513

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k návrhu Metropolitního plánu Prahy - lokalita č. 513/Sídliště Červený vrch**

Podávám námitku k návrhu Metropolitního plánu Prahy (dále jen „MPP“), která se týká navržené podlažnosti plochy **800/513/2033**, konkrétně pozemku **parcelní číslo 1271/1, katastrální území Vokovice**, v lokalitě 513 Sídliště Červený vrch.

Námitku podávám jako spolumajitelka sousedících pozemků parcelní číslo 1282/47, 1282/48 a 1282/59 a majitelé bytové jednotky číslo 807/3, číslo bytu 205, v bytovém domě umístěném na sousedícím pozemku parcelní číslo 1282/47, vše v katastrálním území Vokovice.

V souladu s naší podanou připomínkou v předchozí fázi společného jednání k MPP požaduji:

snížit výškovou hladinu na ploše 800/513/2033, konkrétně na pozemku parcelní číslo 1271/1, tj. snížit navrženou podlažnost na této ploše z čísla 4 na číslo 2, tj. na max. 2 nadzemní podlaží tak, jak to bylo uvedeno v předešlém návrhu MPP na východní části tohoto pozemku.

Odůvodnění

Můj požadavek je plně podložen následujícími argumenty:

a) Odborné závěry studie SEA

V souvislosti se žádostí o změnu ÚP č. Z1223/06 (změna části plochy pozemku parc. č. 1271/1 z funkce VV na OB) bylo před několika lety požadováno vypracování SEA. Zhodnocení vlivů této změny ÚP hovořilo doslova o extenzivním využití plochy, oslabení veřejné prospěšnosti, posílení bydlení v interakční zóně urbánního

a přírodního prostředí apod. Dále zde bylo zdůrazněno, že směrem k přírodnímu zlomu (okraji Šáreckého údolí) by se výstavba měla v každém případě snižovat (dokument příkládám jako Přílohu č. 1) Tento názor osobně potvrdil při setkání na předmětném pozemku i pan Ing. arch. WH, tehdejší vedoucí týmu zpracovatelů SEA. Z tohoto důvodu požaduji **upravit výškovou regulaci na 2 nadzemní podlaží na pozemku parcelní číslo 1271/1.**

b) Umístění a specifika pozemku

Návrh Metropolitního plánu na 4 nadzemní podlaží postrádá jakoukoliv logiku. Pozemek sousedí severně se zahrádkovou kolonií. Pozemek je v nejexponovanější části lokality, tj. těsně na hranici přírodního parku Šárka - Lysolaje a sousedícího lesa, nadto na pozemku s opakovaně prokázaným výskytem zvláště chráněných živočichů (slepýšů, ještěrek, prskavců a dalších), v prostoru, který je komunikačním místem mezi již existující výstavbou a zalesněným vrcholem Červeného Vrchu s lesním dětským hřištěm a s přístupovými pěšími cestičkami do Šáreckého údolí. Výstavbou rezidenčního komplexu Terasy Červený Vrch společností Skanska již přišli místní obyvatelé o naprostou většinu původně zelené plochy pro svoje vycházky a relaxaci. Pokud by měl být pozemek zastavěn, tak pouze nízkými stavbami, které budou tvořit přechod mezi současnou zástavbou a přírodním parkem s lesem a se zahrádkovou kolonií, tj. výstavbou, která bude maximálně vstřícná k životnímu prostředí i s ohledem na nárůst počtu obyvatel v této exponované části lokality. Jsem přesvědčena, že **minimalizace výstavby tj. i snížení podlažnosti na 2 nadzemní podlaží na tomto pozemku je jednoznačně ve veřejném zájmu.**

c) Dopravní obslužnost

Důležitým argumentem pro změnu výškové regulace na max. 2 nadzemní podlaží je i velmi problematická dopravní obslužnost tohoto pozemku na Červeném Vrchu. Nevede k němu žádná pojmenovaná městská komunikace, ale pouze úzká asfaltová cesta mezi místním oddělením PČR a budovou Gymnázia Arabská. Cesta má šířku pouze 5 m, pro dosažení požadovaných 6 m šířky by musel být „ukrojen“ 1 m ze zeleného parku před gymnáziem a další rozšíření do zeleně by bylo potřeba pro vybudování řádného chodníku. Ulice je přitom slepá a pro obyvatele bydlící na pozemku a jejich návštěvníky neexistuje možnost jiného vjezdu a výjezdu než do další poměrně úzké jednosměrné Arabské ulice. Další větší zvyšování počtu nových obyvatel na tomto malém prostoru Červeného vrchu je i z dopravních důvodů nežádoucí. Jsem proto **přesvědčena, že je žádoucí a logické, aby počet nových obyvatel na pozemku parc. č. 1271/1 a tím i zvýšení dopravního zatížení bylo co možná nejnižší.**

d) Pozemek parc. č. 1271/1 jako supervizuální krajinný prvek oblasti Šárecké krajiny

Územně analytické podklady hl. m. Prahy z roku 2008 vypracované společností LÖW & spol., s.r.o. pod vedením Doc. ing. arch. JL pro MHMP, Útvar rozvoje hl. m. Prahy, jsou dle vyjádření pana F., vedoucího Kanceláře zelené infrastruktury na IPR, stále platné a její část s výčtem oblastí krajinného rázu v Praze nebyla žádným jiným materiálem nahrazena. Tento dokument jmenuje na straně 21 mezi celkem padesáti pražskými supervizuálními krajinnými prvky pod pořadovým číslem 14 i oblast Šárecké krajiny (příslušnou část dokumentu příkládám jako Přílohu č. 2), jejíž součástí je nepochybně i předmětný pozemek parc. č. 1271/1, který nadto přímo sousedí s přírodním parkem Šárka-Lysolaje. Jak se uvádí na straně 41 výše uvedeného dokumentu, oblast Šárecké krajiny, tzn. i pozemek parc. č. 1271/1, který je její součástí, si zaslouží zvýšenou ochranu hodnot krajinného rázu! Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že na pozemku parc. č. 1271/1, který je posledním zastavitelným pozemkem nejbližší k přírodní hraně Šáreckého údolí, má naprostě opodstatnění požadovat nízkou podlažnost, kterou určitě nejsou navržena 4 nadzemní podlaží. Také z tohoto důvodu **požaduji snížit na pozemku parc. č. 1271/1 podlažnost na 2 nadzemní podlaží.**

e) Vzájemná souvislost s plánovanou výstavbou s funkcí VV na východní části plochy

Na ploše 800/513/2033 jsou dlouhodobě prokazované a v nálezové databázi NDOP zaevidované nálezy velkého počtu zvláště chráněných živočichů - ještěrky obecné, slepýše křehkého, prskavce ad. V rámci již zastaveného územního řízení s cílem zastavět východní část předmětné plochy vydala SCHKO Český kras Rozhodnutí o výjimce ze základních podmínek ochrany zvláště chráněných živočichů (příkládám jako Přílohu č. 3). Uvedené Rozhodnutí bylo vydáno za podmínky nezastavitelnosti zbývajících částí pozemku parc. č. 1271/1, tj. západní části plochy s funkčním využitím OB. Dle Rozhodnutí má nezastavitelná část pozemku sloužit jako náhradní biotop pro zvláště chráněné živočichy. Stejný požadavek jako SCHKO uvedla ve svém vyjádření i AOPK České republiky, středisko Praha, ve svém Vyjádření z 6.6. 2008 a stejně se vyjádřil i Český svaz ochránců přírody, herpetologická ZO 01/68, který prováděl biologické studie a pozorování na pozemku. Pokud by tedy po nutném souhlasu odpovědného orgánu ochrany přírody a vyřešení náhradního biotopu pro chráněné druhy měla být na zbývajících západní části plochy 800/513/2033 vůbec nějaká obytná výstavba, tak jistě ta nejnižší, co nejméně zatěžující pozemek. I z tohoto důvodu požadujeme **snížit výškovou regulaci na 2 nadzemní podlaží na celé ploše 800/513/2033 tj. na pozemku parc. č. 1271/1.**

f) Architektonický návrh na obytnou výstavbu majitele pozemku

Tato naše námítka k MPP není ani v rozporu se stavebními záměry majitele pozemku parc. č. 1271/1. Společně s dalšími majiteli sousedících pozemků otevřeně jednáme s majitelem pozemku o jeho plánech na jeho stavební využití. V rámci těchto jednání nám majitel pozemku a zároveň investor předložil první architektonický návrh na zástavbu části pozemku s funkcí OB, a to dvoupodlažní řadovou výstavbou včetně návrhu ponechat část pozemku nezastavěnou pro vybudování náhradního biotopu pro zvláště chráněné druhy živočichů po jejich transferu z východní části pozemku. Naše námítky tak nejsou v rozporu s plány majitele pozemku, ale plně odpovídají jeho stavebním záměrům. I tento podstatný argument je důležitý a doplňuje moji námítku s požadavkem **snížit výškovou regulaci na 2 nadzemní podlaží na pozemku parc. č. 1271/1.**

Věřím, že vzhledem k uvedeným argumentům bude na pozemku parcelní číslo 1271/1, katastrální území Vokovice, upravena v novém Metropolitního plánu **podlažnost na mnou požadované 2 nadzemní podlaží.**

Přílohy:

1. SEA - Vyhodnocení vlivů vlny 06 -změna funkce části pozemku parc. č. 1271/1 (výběr)
2. Územně analytické podklady hl. m. Prahy z roku 2008 (výběr)
3. SCHKO Český kras - připomínka k návrhu změn vlny 06 týkající se pozemku parc. č. 1271/1

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Výšková regulace nebude upravena. Nejedná se o možnou zástavbu výškovými budovami, v souladu se zněním čl. 98 jsou čtvercům přiřazeny počty regulovaných nadzemních podlaží v rozsahu 2-4. Výšková regulace odpovídá vymezení OV-C v dosavadním ÚP SÚ, ve východním čtverci byla upravena na základě požadavku MČ Praha 6 ID 2912227. Konkrétní šířkové uspořádání komunikací je podrobnost územního plánu.

Námítka

ID 3010604

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2932

Podatel | **PANSIB s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6KHK

Lokalita | 058

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Dotčené pozemky:**1051/3, 1052/181, 1090/2, 1051/5, 1052/226, 1133/1, 1133/2,
1133/13, 1133/20, 1133/21 v k.ú. Krč

2841/1, 2850 v k.ú. Nusle

Lokalita:**058 / Horní Pankrác****Námítka 1:**

Vznášíme námítku proti maximálnímu regulovanému počtu nadzemních podlaží na hodnotu (RNP) 27NP. Požadujeme stanovit maximální výšku na úrovni 110 m, čemuž odpovídá - při příslušných konstrukčních výškách polyfunkčních budov - RNP 33.

Odůvodnění

Vzhledem k rozvojovému potenciálu lokality, nadstandardnímu napojení a infrastrukturu a kontextu výškových budov Pankráce žádáme o úpravu regulace v místě stávajícího hotelu Panorama na výšku 110 m, při RNP 33. V nejbližším okolí Pozemků se nachází například V Tower, která obsahuje 30NP a je vysoká 104 m a dále City Tower s 27 NP a 109 metry výšky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Navržená výšková regulace v lokalitě 058 / Horní Pankrác vychází z celkové koncepce výškové regulace města a z posouzení vlivu zástavby na panorama Prahy. Stanovené rozmezí podlažnosti bylo projednáno a dohodnuto s dotčeným orgánem státní památkové péče – Ministerstvem kultury.

Navrhované navýšení maximální výšky zástavby nad úroveň přibližně 100 m by znamenalo další posílení výškové dominanty v území a mohlo by negativně ovlivnit dálkové pohledy na panorama města, zejména ve vztahu k historickému jádru Prahy. Metropolitní plán proto zachovává stanovenou výškovou regulaci, která umožňuje rozvoj území v návaznosti na stávající výškové stavby, avšak zároveň respektuje kompozici města a ochranu jeho kulturních hodnot.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v daném ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných

plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3010614

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2932

Podatel | **PANSIB s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N6KHK

Lokalita | 058

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka 2:

Vznášíme námítku proti stanovení míry stability jako: stabilizovaná.
Požadujeme zařazení pozemků do zastavitelné transformační plochy.

Odůvodnění

Předmětné pozemky a stavby na nich mají výrazný rozvojový potenciál. Vzhledem ke stáří a technickému stavu jednotlivých stávajících budov předpokládáme, že část z nich projde v dohledné době významnými úpravami a část bude demolována a nahrazena moderními objekty, které přispějí k rozvoji celé oblasti Pankráce. V lokalitě jsou k dispozici rovněž nezastavěné parcely, kde bude nutné dle regulativů MEP definovat stavební blok a určit jeho koeficient zastavění. Domníváme se, že pro Pozemky platí definice o neustáleném charakteru území, ze které vyplývá zařazení do transformačních ploch.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavku na přearažení pozemků ze stabilizovaného území do zastavitelné transformační plochy nebude vyhověno. Vymezení území jako stabilizovaného bude zachováno. Stabilizované území umožňuje realizaci stavebních úprav, přestaveb i nahrazení stávajících objektů novými. Navržené řešení proto nebrání využití

území ani realizaci záměrů vlastníka. Aktuálně připravovaný projekt je s návrhem Metropolitního plánu v souladu, a proto není důvod pro změnu zařazení území.

Námitka

ID 3010605

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2933

Podatel | **RAJCHRT VĚROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU15U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010606

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2933

Podatel | **RAJCHRT VĚROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU15U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí

nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně

nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010607

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2933

Podatel | **RAJCHRT VĚROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU15U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2. Námitka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.**

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií - vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010608

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2933

Podatel | **RAJCHRT VĚROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU15U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3) Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010609

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2933

Podatel | **RAJCHRT VĚROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU15U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**4)Námítka nepřipustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.**

Při pořizování MPP došlo k nepřipustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technická vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námítkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010610

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2933

Podatel | **RAJCHRT VĚROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU15U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**5)Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.**

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3010611

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2933

Podatel | **RAJCHRT VĚROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU15U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**6) Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.**

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)" a „zahradní město (06)"), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správních úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3010612

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2933

Podatel | **RAJCHRT VĚROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU15U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření**7)Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků.**

Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vyzorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010613

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2933

Podatel | **RAJCHRT VĚROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU15U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření**8)Námítka nevypořádání připomínek z roku 2018.**

Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námítku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty zpracovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvaní“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit jak byly vypořádány a odůvodněny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vypořádání připomínek ze společného jednání nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá. Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek ze společného jednání – není stanovena. Vypořádání připomínek ze společného jednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP

a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek ze společného jednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek ze společného jednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.152 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010615

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2933

Podatel | **RAJCHRT VĚROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU15U

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

9)Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv" a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamena to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010616

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2933

Podatel | **RAJCHRT VĚROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU15U

Lokalita | 388

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření**10. Námítka neproporcionálního zásahu MPP do práv stěžovatele.**

Návrh MPP mění dosud stavební pozemek stěžovatele 1788/1. varianta a): Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž s platnou právní úpravou ve smyslu § 102 stavebního zákona. varianta b): Změna, která na soukromých zastavitelných pozemcích vymezuje veřejnou stavbu v podobě např. Parku nebo jiné zeleně, je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob a není odůvodněn. K tíži soukromého majitele je tak zřizováno prostranství, které je svým charakterem fakticky určeno pro veřejné využití. Je proti výše uvedeným principům, aby zpracovatel MPP vymezoval veřejně prospěšné plochy k tíži soukromých vlastníků. Chybí jakékoliv odůvodnění takového přístupu, zejména pak odůvodnění proč nejsou takové plochy vymezeny na pozemcích v majetku obce, což je postup opakovaně vyžadovaný judikaturou Nejvyššího správního soudu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Návrh Metropolitního plánu vymezuje v rámci dotčeného pozemku parc. č. 1788/1, k. ú. Radotín, v návaznosti na ÚP SÚ zastavitelnou rozvojovou plochu obytnou. Nejedná se tedy o změnu zastavitelnosti stavebního pozemku či zásah do majetkových práv soukromé osoby. V rámci dotčeného pozemku není navrhován ani veřejný park či jiná veřejně přístupná zeleň, nejedná se o vymezení veřejně prospěšné plochy k tíži soukromých vlastníků, jak je uvedeno v požadavku.

Námitka

ID 3010625

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2933

Podatel | **RAJCHRT VĚROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU15U

Lokalita | 388

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření**11. Námitka proti změně podlažnosti (zastavitelnosti).**

Podáváme námitku proti změně podlažnosti (zastavitelnosti) našeho pozemku. Požadujeme zachování současných koeficientů a proto požadujeme zařazení našich pozemků do struktury, která svými koeficienty zastavitelnosti a podlažnosti odpovídá dosavadnímu stavu. Navrženou změnou dochází k poškození mých majetkových práv a mého legitimního očekávání. Změna není v návrhu MPP odůvodněna.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

MPP zachovává současnou míru zastavitelnosti daných pozemků (v dosavadním ÚP SÚ plochy SV-B, SV a ZMK), na západě je vymezena rozvojová obytná plocha a na východě plocha soukromých zahrad.

Námítka

ID 3010630

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2933

Podatel | **RAJCHRT VĚROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU15U

Lokalita | 388

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření

· Souhlasím s vymezením zastavitelné plochy na mých pozemcích, neboť taková rozvojová plocha vhodně doplňuje stávající zástavbu tím, že na ni přirozeně navazuje a rozvíjí. Nová zástavba je svou navrhovanou strukturou v tomto území vhodná a předvídatelná.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s návrhem MPP. Návrh řešení MPP v dotčeném území nebude na základě výsledků VP upraven. Na základě výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů.

Námítka

ID 3010631

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2933

Podatel | **RAJCHRT VĚROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU15U

Lokalita | 388

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Vyjádření

· Souhlasím s odstraněním koridoru pro vysokorychlostní trať, která byla původně vymezena v rámci mého pozemku. Odstranění alternativní větve vysokorychlostní trati je v souladu se zásadou minimalizace zásahů do majetkových práv vlastníků pozemků.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Podání představuje souhlas s řešením návrhu Metropolitního plánu, konkrétně s odstraněním větve koridoru územní rezervy vysokorychlostní tratě. Nejedná se o požadavek na úpravu dokumentace.

Námítka

ID 3010617

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2934

Podatel | **LAGOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09841ZK

Lokalita | 146

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Věc: Námítka k upravenému návrhu Metropolitního plánu Prahy**

Jako spoluvlastník pozemků a staveb zapsané na listu vlastnictví 438 (katastrální území Lysolaje) a také jako vlastník bytové a nebytové jednotky,- podávám tuto námítku a žádám o její zapracování do MPP.

1) Zásadně nesouhlasím s umístěním městského parku „123/146/3112 Park Sídlištní místní park" na našem pozemku par. č. 513/14 (dle KN se jedná o způsob využití „zeleň" a druh pozemku „ostatní plocha"). Uvedený oplocený soukromý pozemek je využíván vlastníky jako soukromá zahrada pro naše bytové domy, kde se nachází okrasná zahrada, zahrádky, hřiště a zpevněné plochy komunikací).

Uvedený „Park Sídlištní" je v dané lokalitě možné umístit na městských pozemcích bez zásahu do soukromých pozemků (např. na okolních pozemcích par. č. 503/2 nebo 513/3, k. ú. Lysolaje).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Vymezení městského parku bylo prověřeno z hlediska vlastnictví. Jeho rozsah bude redukován.

Námítka

ID 3010627

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2938

Podatel | **NOVÁ PANKRÁC s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0985H0Y

Lokalita | 349, 136, 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**NÁVRH NÁMITKY K METROPOLITNÍMU PLÁNU**

Jako námitku k předloženému Metropolitnímu plánu ze strany Prahy navrhujeme změnu podlažnosti na pozemku 531 / Sídliště Pankrác I, v Praze 4.

Na tomto pozemku Metropolitní plán uvažuje s maximální podlažností budov na 12 podlaží (jak je patrné z obrázku Metropolitního plánu, viz. vlevo).

Pro vytvoření plynulého překryvu sklonu na území hl. m. Prahy a zdůraznění území Pankráce navrhujeme následující:

Vnímat projekt Nová brána Olbrachtova jako doplnění "trojúhelníku" na širší Pankráci v Praze 4. Vytvořit vztah s výškovými návrhy v území Horní Pankráce a Budějovické.

V jižní části pozemku parc.č. 531 / Sídliště Pankrác I pak navrhujeme následující řešení:

Vymezený stavební blok se 4 nadzemními podlažími povýšit na 12 stavebních podlaží a navýšit vymezený stavební blok o 12 stavebních podlaží, na 27 stavebních podlaží.

Graficky znázorněno na obrázku (viz detail podání).

Odůvodnění**POZORUHODNÁ MĚSTSKÁ TYPOLOGIE**

Nová brána Olbrachtova se nachází v městské lokalitě vyznačující se různými typologiemi budov; od volně stojících vil až po městské bloky, bytové domy a kancelářské věže. Ačkoli je navržen tak, aby

vynikl, náš komplex se umě vztahuje k okolním typologiím tím, že odráží jejich výšku a zrcadlí jejich strukturu. Na jihozápadní straně se projevuje relativně nízkou výškou budov. V kombinaci s malou půdorysnou plochou budov a vyšší výškou a množstvím průchodů. Naproti tomu na severovýchodní straně mají budovy větší půdorysnou stopu s důrazem na to, aby výškově navazovala na třetí Pankrácký horizont.

V městském měřítku tak vzniká výrazný a rozpoznatelný soubor budov, který je svázán dohromady šikmými střechami. Nová dominanta, která splývá s okolím, ale zároveň vyniká. Tím pak dává tvar a identitu novému lokálnímu centru a přispěje k jeho pokračujícímu polycentrickému rozvoji. Lokalita tak přiláká do města nové návštěvníky a dodá silný impuls nového života v Praze 4.

URBANISTICKÉ KŘIVKY

Jedinečné, vzrušující prostředí pro život, práci a setkávání. Náš návrh pro Novou bránu Olbrachtova vyniká třemi hlavními vlastnostmi. Zaprvé vytváří kvalitní veřejný prostor s hustou sítí atraktivních náměstí a ulic, které jsou propojeny s dalšími částmi města maloobchodními prodejnami, metrem, restauracemi a okolím.

Za druhé využívá inteligentní strategii pravidelného síťového systému v rámci dynamického vzhledu, který umožňuje rozmanitou směs cenově dostupného a kvalitního bydlení a pracovních míst.

A konečně, návrh se vyznačuje rozpoznatelnou siluetou střešní krajiny, která vytváří silnou identitu pro Prahu 4, komunitu i pro jednotlivé obyvatele a uživatele. Tvar souboru nemovitostí funguje společně se stávajícím hotelem a vyznačuje ulici Na Strži jako důležitou lokalitu, městskou osu, která spojuje Olbrachtovu s Pankráci a centrem Prahy. Výrazná silueta zdůrazňuje pohledové linie a vytváří rozpoznatelný prvek pro projíždějící automobily na této frekventované silnici. Dva akcenty ukotvují soubor v okolí a podtrhují význam této lokality. Za prvé, vysoká kancelářská budova s charakteristickým diagonálním řezem vytváří výraznou dominantu města. Druhým akcentem je nízká, ale neméně pozoruhodná budova v jižní části pozemku, kde diagonální konzola naznačuje vchod do metra, čímž zdůrazňuje důležitost Nové Brány Olbrachtova v sousedství

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V řešeném území bude doplněna transformační plocha s kapacitou odpovídající požadované změně ÚP SÚ Z 3724 „Nová brána Olbrachtova“.

Rozvoj území bude podmíněn uzavřením plánovací smlouvy v celém rozsahu transformační plochy.

Konkrétní výškové a objemové řešení bude prověřeno v rámci této změny s ohledem na širší urbanistické vztahy a kompozici města.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010629

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2941

Podatel | **PROCHÁZKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XND0Y

Lokalita | 146

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Věc: Námítka k upravenému návrhu Metropolitního plánu Prahy

Jako spoluvlastník pozemků a staveb zapsané na listu vlastnictví 438 (katastrální území Lysolaje) a také jako vlastník bytové a nebytové jednotky, podávám tuto námítku a žádám o její zpracování do MPP.

1) Zásadně nesouhlasím s umístěním městského parku „123/146/3112 Park Sídlištní - místní park“ na našem pozemku par. č. 513/14 (dle KN se jedná o způsob využití „zeleň“ a druh pozemku „ostatní plocha“). Uvedený oplocený soukromý pozemek je využíván vlastníky jako soukromá zahrada pro naše bytové domy, kde se nachází okrasná zahrada, zahrádky, hřiště a zpevněné plochy komunikací).

Uvedený „Park Sídlištní“ je v dané lokalitě možné umístit na městských pozemcích bez zásahu do soukromých pozemků (např. na okolních pozemcích par. č. 503/2 nebo 513/3, k. ú. Lysolaje).

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Vymezení městského parku bylo prověřeno z hlediska vlastnictví. Jeho rozsah bude redukován.

Námítka

ID 3010632

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2942

Podatel | **OLŠANSKÝ LJUBOMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098423T

Lokalita | 146

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Věc: Námítka k upravenému návrhu Metropolitního plánu Prahy**

Jako spoluvlastník pozemků a staveb zapsané na listu vlastnictví 438 (katastrální území Lysolaje) a také jako vlastník bytové a nebytové jednotky podávám tuto námítku a žádám o její zpracování do MPP.

1) Zásadně nesouhlasím s umístěním městského parku „123/146/3112 Park Sídlištní - místní park" na našem pozemku par. č. 513/14 (dle KN se jedná o způsob využití „zeleň" a druh pozemku „ostatní plocha"). Uvedený oplocený soukromý pozemek je využíván vlastníky jako soukromá zahrada pro naše bytové domy, kde se nachází okrasná zahrada, zahrádky, hřiště a zpevněné plochy komunikací).

Uvedený „Park Sídlištní" je v dané lokalitě možné umístit na městských pozemcích bez zásahu do soukromých pozemků (např. na okolních pozemcích par. č. 503/2 nebo 513/3, k. ú. Lysolaje).

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Vymezení městského parku bylo prověřeno z hlediska vlastnictví. Jeho rozsah bude redukován.

Námítka

ID 3010634

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2944

Podatel | **HOLUBOVÁ VĚRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0984213

Lokalita | 146

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Věc: Námítka k upravenému návrhu Metropolitního plánu Prahy**

Jako spoluvlastník pozemků a staveb zapsané na listu vlastnictví 438 (katastrální území Lysolaje) a také jako vlastník bytové a nebytové jednotky, podávám tuto námítku a žádám o její zpracování do MPP:

1) Zásadně nesouhlasím s umístěním městského parku „123/146/3112-Park Sídlištní - místní park" na našem pozemku par. č. 513/14 (dle KN se jedná o způsob využití „zeleň" a druh pozemku „ostatní plocha"). Uvedený oplocený soukromý pozemek je využíván vlastníky jako soukromá zahrada pro naše bytové domy, kde se nachází okrasná zahrada, zahrádky, hřiště a zpevněné plochy komunikací).

Uvedený „Park Sídlištní" je vdané lokalitě možné umístit na městských pozemcích bez zásahu do soukromých pozemků (např. na okolních pozemcích par. č. 503/2 nebo 513/3, k. ú. Lysolaje).

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Vymezení městského parku bylo prověřeno z hlediska vlastnictví. Jeho rozsah bude redukován.

Námítka

ID 3010635

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2946

Podatel | **VENCLOVÁ DANIELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09841XU

Lokalita | 146

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Věc: Námítka k upravenému návrhu Metropolitního plánu Prahy**

Jako spoluvlastník pozemků a staveb zapsané na listu vlastnictví 438 (katastrální území Lysolaje) a také jako vlastník bytové a nebytové jednotky, podávám tuto námítku a žádám o její zpracování do MPP:

1) Zásadně nesouhlasím s umístěním městského parku „123/146/3112 Park Sídlištní - místní park" na našem pozemku par. č. 513/14 (dle KN se jedná o způsob využití „zeleň" a druh pozemku „ostatní plocha"). Uvedený oplocený soukromý pozemek je využíván vlastníky jako soukromá zahrada pro naše bytové domy, kde se nachází okrasná zahrada, zahrádky, hřiště a zpevněné plochy komunikací).

Uvedený „Park Sídlištní" je vdané lokalitě možné umístit na městských pozemcích bez zásahu do soukromých pozemků (např. na okolních pozemcích par. č. 503/2 nebo 513/3, k. ú. Lysolaje).

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Vymezení městského parku bylo prověřeno z hlediska vlastnictví. Jeho rozsah bude redukován.

Námítka

ID 3010644

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2948

Podatel | **FLORIAN KLEMENT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0ZNC9

Lokalita | 410, 629

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Připomínkované prvky: k. ú. Horní Počernice parc. č. 4067/14, 4067/2, 4091/4, 4091/8, 4087/7, 4101/1, 4101/9, 4087/9

Předmětné pozemky jsou navrženy s výškovou regulací podlažnosti 2NP. Požadujeme zvýšení na 4NP.

Odůvodnění

i. Studie na základě které byl vytvořen stávající územní plán do plochy umísťuje kombinaci blokové bytové zástavby (až 4NP) s volně

stojícími a řadovými rodinnými domy. Při omezení podlažnosti na 2NP není možné navrhovanou zástavbu realizovat. Metropolitní plán tak

nerespektuje implementaci stávajícího územního plánu.

ii. Metropolitní plán nerespektuje pořizovanou Územní studii Horní Počernice – Východ, kterou pořizuje Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, na základě podnětu Městské části Praha 20. Studie předpokládá v oblasti blokovou zástavbu bytovými domy s podlažností 4NP.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Dle ÚS Horní Počernice-východ, která bude do návrhu MPP zapracována. ÚS Horní Počernice – východ byla pořízena pro rozhodování v území v souladu s ÚPSÚ, navržená výšková regulace v ÚS Horní Počernice – východ vychází z kapacit ploch s rozdílným způsobem využití platného ÚP, studie byla podkladem pro verzi MPP k veřejnému projednání a byla do jeho návrhu zapracována.

Námítka

ID 3010645

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2948

Podatel | **FLORIAN KLEMENT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0ZNC9

Lokalita | 177, 380, 947

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Předmětné pozemky k.ú. Horní Počernice parc č. 4200/1, 4135/15, 4135/16, 4135/13 jsou vedeny jako nezastavitelná produkční plocha. Požadujeme změnu na zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím.

Odůvodnění

i. Dotčené pozemky jsou ve stávajícím územním plánu vedeny jako zastavitelné plochy (SV-D) a rezervní zastavitelné plochy (OB-C). Metropolitní plán tak nerespektuje implementaci stávajícího územního plánu (viz. příloha č. 1).

ii. Metropolitní plán nerespektuje Strategický plán rozvoje městské části Praha 20, který s předmětnými pozemky počítá do budoucna jako zastavitelnou plochou pro bydlení (viz příloha č. 2).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem

doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jednalo by se o plošně velký nový zábor zemědělského původního fondu (ZPF). Územní rezerva vymezená v dosavadním ÚP SÚ nezakládá závazné funkční využití plochy v budoucnu a nevyplývá z ní nárok na náhradu. V návaznosti na stávající zástavbu bylo po společném jednání rozšířeno vymezení rozvojové plochy obytné na severu. Tím byl nahrazen zrušený pás rozvojové plochy obytné na jihu podél dálnice v důsledku negativního stanoviska Ministerstva životního prostředí k záboru ZPF ve společném jednání.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování

zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010647

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2948

Podatel | **FLORIAN KLEMENT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0ZNC9

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Předmětné pozemky k. ú. Horní Počernice parc. č. 4037/30, 4037/83, 4037/95, 4037/96, 4037/97, 4037/98, 4037/99, 4038/2, 4038/3, 4038/5, 4038/7, 4038/8, 4038/9, 4038/10, 4038/11, 4038/ 12, 4038/13, 4038/14, 4038/15, 4038/16, 4038/18, 4038/20 jsou navrhnuty s výškovou regulací podlažnosti 2NP. Požadujeme zvýšení na 4NP.

Odůvodnění

Na předmětných pozemcích stojí budova o 4NP. Metropolitní plán tak nerespektuje implementaci faktického aktuálního stavu a stávající územní plán.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

V koordinaci s úpravou způsobu regulace TR ploch, bude upraveno rozmezí podlažnosti na 4.

Námítka

ID 3010638

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2950

Podatel | **MATĚJÍČEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983ZRF

Lokalita | 146

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Věc: Námítka k upravenému návrhu Metropolitního plánu Prahy

Jako spoluvlastník pozemků a staveb zapsané na listu vlastnictví 438 (katastrální území Lysolaje) a také jako vlastník bytové a nebytové jednotky, podávám tuto námítku a žádám o její zpracování do MPP:

1) Zásadně nesouhlasím s umístěním městského parku „123/146/3112 Park Sídlištní- místní park“ na našem pozemku par. č. 513/14 (dle KN se jedná o způsob využití „zeleň“ a druh pozemku „ostatní plocha“). Uvedený oplocený soukromý pozemek je využíván vlastníky jako soukromá zahrada pro naše bytové domy, kde se nachází okrasná zahrada zahrádka, hřiště a zpevněné plochy komunikací).

Uvedený „Park Sídlištní“ je vdané lokalitě možné umístit na městských pozemcích bez zásahu do soukromých pozemků (např. na okolních pozemcích par. č. 503/2 nebo 513/3, k. ú. Lysolaje).

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Vymezení městského parku bylo prověřeno z hlediska vlastnictví. Jeho rozsah bude redukován.

Námítka

ID 3010641

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2953

Podatel | **VLČKOVÁ RENATA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098434H

Lokalita | 146

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Věc: Námítka k upravenému návrhu Metropolitního plánu Prahy

Jako spoluvlastník pozemků a staveb zapsané na listu vlastnictví 438 (katastrální území Lysolaje) a také jako vlastník bytové a nebytové jednotky, podávám tuto námítka a žádám o její zpracování do MPP:

1) Zásadně nesouhlasím s umístěním městského parku „123/146/3112 Park Sídlištní - místní park" na našem pozemku par. č. 513/14 (dle KN se jedná o způsob využití „zeleň" a druh pozemku „ostatní plocha"). Uvedený oplocený soukromý pozemek je využíván vlastníky jako soukromá zahrada pro naše bytové domy, kde se nachází okrasná zahrada, zahrádky, hřiště a zpevněné plochy komunikací).

Uvedený „Park Sídlištní" je v dané lokalitě možné umístit na městských pozemcích bez zásahu do soukromých pozemků (např. na okolních pozemcích par. č. 503/2 nebo 513/3 k. ú. Lysolaje).

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Vymezení městského parku bylo prověřeno z hlediska vlastnictví. Jeho rozsah bude redukován.

Námítka

ID 3016847

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2958

Podatel | **NADAČNÍ FOND VINCENTINUM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0UTH7

Lokalita | 122

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Z pozice vlastníka pozemků parc. č. 625/2, 625/4, 626/2, 627, 628, 630/2 k.ú. Břevnov uplatňujeme tímto námítku:

- **požadujeme upravit výškovou hladinu na podlažnost 4 RNP**, tak aby výšková hladina odpovídala současnému stavu a nebyla uměle snížena.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Výšková regulace bude navýšena na rozmezí podlažnosti 3. V souladu s článkem 88 odstavec (3) Textové části MPP je nad úrovní hlavní římsy přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy.

Námítka

ID 3010678

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2964

Podatel | **PIPKOVÁ DIANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097W1K0

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako vlastník pozemku 4468/15, k.ú. Horní Počernice dotčeného návrhem řešení Metropolitního plánu tímto v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, uplatňuji **následující námítku do článku 61 odst. 7, článku 90 odst. 2, článku 94 odst. 3 a článku 114 odst. 5 textové části Metropolitního plánu.**

Metropolitní plán v jeho současné podobě nastavuje ve výše uvedených člancích rozdílné podmínky pro stávající stavby, podléhající zápisu do katastru nemovitostí a stávající stavby, které zápisu do katastru nemovitostí nepodléhají.

Zdá se mi nelogické a nekoncepční, aby Metropolitní plán v uvedených člancích umožnil změnu dokončené stavby, která je zapsána v katastru nemovitostí (neboť to platné právní předpisy vyžadují) a zároveň neumožnil změnu dokončené stavby, která byla realizovaná na podkladě územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo jiného opatření stavebního úřadu, ale zápisu do katastru nemovitostí nepodléhá. Taková stavba bude zároveň s vysokou pravděpodobností výrazně menší a její změna nebude mít pravděpodobně žádný vliv na danou lokalitu.

V souvislosti s výše uvedeným požaduji, aby byl text článku 61 odst. 7, článku 90 odst. 2, článku 94 odst. 3 a článku 114 odst. 5 Metropolitního plánu doplněn o „**stavby realizované na podkladě územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo jiného patření stavebního úřadu**“. Tím bude Metropolitní plán uveden do souladu se zákonem č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržných vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Znění textové části bude na základě výsledků veřejného projednání upraveno, nikoli však ve smyslu požadavku. Znění čl. 61 odst. 7): "Stávající budovy a jiné stavby (dle katastru nemovitostí k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu) v zastavitelných lokalitách, které svým využitím nejsou v souladu se stanoveným způsobem využití lokality, je možné v souladu s ostatními regulativy cílového charakteru a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8 upravovat, změnit užívání a v odůvodněných případech rozšiřovat v případě, že dojde k navýšení RPB maximálně o 40 %." Týká se stávajících budov a jiných staveb v zastavitelných lokalitách, které svým využitím nejsou v souladu se stanoveným způsobem využití lokality.

Námítka

ID 3010684

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2965

Podatel | **PIPKOVÁ BLANKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097W2YV

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako vlastník pozemku 693/1 v k.ú. Smíchov dotčeného návrhem řešení Metropolitního plánu tímto v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, uplatňuji následující námítku do článku 61 odst. 7 textové části Metropolitního plánu, který v jeho současné podobě nastavuje rozdílné podmínky pro stavby, vyžadující zápis do katastru nemovitostí a stavby, které zápisu do katastru nemovitostí nepodléhají. Stavby, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí, by dle současného návrhu Metropolitního plánu nebylo možné upravovat dle článku 61 odst. 7. Aby byly nastaveny rovné podmínky pro všechny druhy staveb vyžadujících vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo jiného patření stavebního úřadu, **požadujeme upravit čl. 61 odst. 7 do níže uvedené podoby:**

Stávající budovy a jiné stavby (**realizované před účinností Metropolitního plánu na podkladě územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo jiného patření stavebního úřadu**) v zastavitelných lokalitách, které svým využitím nejsou v souladu se stanoveným způsobem využití lokality, je možné v souladu s ostatními regulativy cílového charakteru a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8 upravovat, měnit jejich užívání a v odůvodněných případech rozšiřovat v případě, že dojde k navýšení RPB maximálně o 40%.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění textové části včetně znění čl. 61 odst. 7) bude na základě výsledků veřejného projednání upraveno. Nové znění čl. 61 odst. 7 upřesňuje odkaz na evidenci v katastru nemovitostí k datu nabytí účinnosti a doplňuje možnost měnit užívání stavby: "Stávající budovy a jiné stavby (dle katastru nemovitostí k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu) v zastavitelných lokalitách, které svým využitím nejsou v souladu se stanoveným způsobem využití lokality, je možné v souladu s ostatními regulativy cílového charakteru a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a odst. 8 upravovat, změnit užívání a v odůvodněných případech rozšiřovat v případě, že dojde k navýšení RPB maximálně o 40 %."

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umisťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010691

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2966

Podatel | **B L I K , spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1O7P2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 právnické osoby – viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010694

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2966

Podatel | **B L I K , spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1O7P2

Lokalita | 147

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítka 1: Vytvoření nové transformační plochy v lokalitě 147 / Radotín.

Vyjádření:

Navrhujeme vytvoření nové transformační plochy v lokalitě 147 / Radotín dle Zákresu 1, s následujícími parametry: Míra využití: plochy doplňující stávající struktury, Typ struktury: hybridní struktura, Způsob využití: obytná

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Předmětná plocha se nachází v širším centru Radotína, u vlakového nádraží Praha-Radotín. V současné době se na pozemcích nacházejí stavby převážně průmyslového charakteru. Cílem navrhované změny je umožnit budoucí rozvoj směrem k využití typu obytné lokality, tedy ke smíšenému obytnému městu, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti, a jejich kombinaci dle článku 63 textové části metropolitního plánu.

Tento záměr je v souladu s cílovým charakterem lokality dle krycího listu pro lokalitu 147 / Radotín. Metropolitní plán definuje transformační plochu ve velmi podobné situaci na opačné straně železniční trati - umožňuje transformaci zástavby průmyslového charakteru na obytnou strukturu. Navrhovaná změna tedy bude konzistentní s již navrhovaným rozvojem v širším měřítku lokality.

Rozvoj směrem k obytnému charakteru považujeme za vhodný s ohledem k nejbližšímu okolí řešeného území. Ze západní, jižní a východní strany obklopuje řešené území zástavba rodinných a bytových domů. V bezprostřední blízkosti území se nachází vlakové

nádraží Praha-Radotín, které zajišťuje výjimečně kvalitní dopravní spojení s centrem Prahy. Polyfunkční zástavba s občanskou vybaveností umožní plnohodnotné využití tohoto potenciálu.

Možnosti budoucího rozvoje území byly prověřeny v rámci Urbanistické studie Radotín. Z návrhu vyplývá, že v budoucnu bude možné transformovat území na kvalitní polyfunkční strukturu, která se stane přirozenou součástí celé čtvrti. Vybrané části této studie jsou součástí námítky jakožto Příloha 1-3.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude vymezena transformační obytná plocha, upravena výšková regulace a doplněna podmíněnost plánovací smlouvou v celém rozsahu plochy.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD

a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010695

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2966

Podatel | **B L I K , spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1O7P2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Námítka 2: Změna regulace výšek u čtyř čtverců výškové regulace.

Vyjádření:

Navrhujeme změnu čtyř čtverců výškové regulace z 2 RNP nad výškově ustálenou zástavbou na 4 RNP pro nově navrženou zástavbu dle Zákresu 2.

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Tato námítka souvisí s námitkou č. 1, která navrhuje vymezení nové transformační plochy v lokalitě 147/Radotín.

Cílem navrhované změny je umožnit v rámci transformovaného území vznik nové zástavby, která bude mít srovnatelné výškové parametry s okolní zástavbou.

Necelých sto metrů západním směrem od řešeného území se nachází devítipodlažní bytový dům. Z jižní a východní strany pozemky obklopuje zástavba bytových domů o čtyřech nadzemních podlažích. V tomto kontextu považujeme za vhodné umožnit při budoucí transformaci území výstavbu o stejných výškových parametrech.

Vyšší podlažnost v lokalitě zároveň poskytne větší využitelnost území a připraví lepší podmínky pro vznik čtvrti na principu "města krátkých vzdáleností", což jsou dlouhodobé deklarované cíle metropolitního plánu.

Možnosti budoucího rozvoje území byly prověřeny v rámci Urbanistické studie Radotín. Z návrhu vyplývá, že v budoucnu bude

možné transformovat území na kvalitní obytnou strukturu, která se stane přirozenou součástí celé čtvrti. Vybrané části této studie jsou součástí námítky jakožto *Příloha 1-3*.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Výšková regulace bude upravena s ohledem na vymezení transformační obytné plochy. Bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou v celém rozsahu plochy.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v daném ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou

urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námitka

ID 3010703

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2968

Podatel | **Troja Estate s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2W0A5

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námitky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy

I. Obsah námitky

Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím pozemků parc. č. 1161/31, 1161/32, 1161/34, 1161/35, zapsaných na LV č. 3262, k. ú. Trója, vymezených dle návrhu MPP jako součást oblasti Sídliště Bohnice, které nejsou vymezeny jako transformační plochy.

Popis lokality v MPP:

Lokalita Sídliště Bohnice je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, **na vymezených transformačních plochách doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokalit s cílem posílení centra lokality** a její napojení sítí tramvajové dopravy.

Podatel navrhuje, aby podmínky využití umožňovaly vybudování smíšené funkce, tedy bydlení v kombinaci s obchodními zařízeními, které by vedlo k posílení centra lokality.

II. Území dotčené námitkou

Pozemky parc. č. 1161/31, 1161/32, 1161/34, 1161/35, k. ú. Trója.

III. Údaje z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele

Podatel je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 1161/31, 1161/32, 1161/34, 1161/35, zapsaných na LV 3262, k. ú. Trója.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

V současnosti platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „**stávající ÚPSÚ**“) vymezuje Pozemky podatele jako součást **OB – čistě obytné**.

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití

platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V souladu s funkčním využitím dle stávajícího ÚPSÚ podatel zamýšlí využít pozemky pro **polyfunkční objekt, který by kombinoval prvky bydlení a obchodních zařízení**.

Aktuální návrh MPP tedy zásadně mění využitelnost Pozemků. Podatel s takovým návrhem nesouhlasí, a to z následujících důvodů.

a. Zásah do legitimního očekávání

S ohledem na způsob využití Pozemků dle platného územního plánu však podatel nabyl legitimní očekávání, že bude možné za souhlasu dotčených orgánů zahájit určitý typ výstavby, která je dle platného územního plánu přípustná, a realizovat svůj Záměr. Podatel očekával, že využití Pozemků bude i v návrhu MPP zachováno v podobě dle stávajícího ÚPSÚ.

Zařazení Pozemků do rekreační plochy, která umožňuje pouze úzkou možnost jejich přípustného využití, přitom představuje citelný zásah do vlastnického práva podatele k jeho Pozemkům, přičemž tento zásah není řádně odůvodněn a podatel jej vnímá jako **projev libovůle**. V důsledku této změny v návrhu MPP totiž dochází nejen k zamezení realizace Záměru, ale i ke snížení tržní ceny Pozemků a vzniku značné majetkové újmy v souvislosti s již vynaloženými finančními prostředky souvisejícími s realizací Záměru.

Ochrana legitimního očekávání je jednou ze základních zásad právního řádu a státu, která by měla být respektována všemi orgány veřejné moci, tedy i v procesu pořizování územně plánovací dokumentace (srov. například **nález Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2009, sp. zn. I. ÚS 420/09**, v němž se mj. uvádí, že „z charakteru právního státu lze dovodit i legitimní požadavek, že se každý může spolehnout na to, že mu státní moc dopomůže k realizaci jeho subjektivních nároků a nebude mu v jejich uplatnění bránit“)

b. Absence legitimních důvodů pro změnu využití Pozemků

Dále podatel namítá, že zařazení Pozemků do rekreační plochy je neodůvodněné. Z návrhu MPP není v tomto ohledu patrná potřeba změny řešení zakotveného v platném územním plánu.

Podatel připomíná, že řádné odůvodnění je zároveň jednou z náležitostí opatření obecné povahy podle ust. § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen „**správní řád**“). Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008 - 136, i v odůvodnění opatření obecné povahy je nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů ve smyslu § 68 odst. 3 a § 174 odst. 1 správního řádu.

Nedostatek rozhodovacích důvodů přitom způsobuje nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy, což je podle přesvědčení podatele právě případ návrhu MPP. Jak již Nejvyšší správní soud uvedl v řadě svých rozsudků (např. č. j. 8 Ao 1/2010 - 89 nebo č. j. 8 Ao 9/2011 - 64), **paušálně pojaté vysvětlení nemůže dostát požadavkům plynoucím z právních předpisů a judikatury soudů.**

V případě Pozemků návrh MPP výše uvedené požadavky na odůvodnění opatření obecné povahy nesplňuje. Zvolené řešení v návrhu MPP je v souvislosti s Pozemky nepřiměřené. S ohledem na výše uvedené **není řešení Pozemků dle návrhu MPP objektivním a racionálním způsobem odůvodněno**. Podatel namítá, že zařazení Pozemků do rekreační plochy představuje **zcela nepřiměřený a neodůvodněný zásah do jeho vlastnického práva**, který přitom nemá žádné opodstatnění. Dle podatele tedy **neexistuje žádný legitimní důvod pro vyjmutí z plochy, která by umožnila realizaci jeho Záměru**. Odůvodnění návrhu MPP zároveň **žádné konkrétní, relevantní a věcné důvody pro takový postup neuvádí**, což je v rozporu s judikaturou správních soudů. Zvolená regulace je tedy zřejmým **projevem svévole**.

c. Nepřiměřenost navrhované regulace

Opatření obecné povahy musí splňovat požadavek **proporcionality**, tedy přiměřenosti vůči právům dotčených osob. Rovněž omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 - 195, usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011 - 150) **ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod**, musí být činěny jen **v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle**.

V rámci přezkumu opatření obecné povahy z pohledu přiměřenosti (proporcionality) se především zkoumá, zda napadená regulace **vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl** (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout **jiným prostředkem** (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je **následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli** (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010 - 54 plyne **obecná zásada minimalizace zásahu do vlastnického práva**, jejíž součástí je nejen posouzení intenzity zásahu, ale také způsobu jeho provedení, tedy zda je zásah nediskriminační a není výrazem libovůle rozhodujícího orgánu. Při tvorbě návrhu MPP se však dle podatele **tato zásada nectila**, neboť jsou **zcela pomíjeny jak ohledy na vlastnické právo podatele, tak ochranu jeho legitimního očekávání**.

Zařazení Pozemků mimo transformační plochy představuje **zásadní omezení vlastnického práva**, neboť v důsledku zásadního omezení využití Pozemků se zásadně sníží tržní hodnota Pozemků. Návrhem MPP je současně znemožněna realizace Záměru. V důsledku tohoto postupu dochází k podstatnému zásahu do práva podatele vlastnit majetek a ke vzniku značné majetkové újmy v souvislosti s již vynaloženými finančními prostředky.

Lze tedy shrnout, že návrhem MPP dochází k zásahu do vlastnického práva podatele, **neboť zvolená regulace bez jakýchkoliv důvodů a svévolně znemožňuje zamýšlený a připravovaný Záměr**, na který již byly vynaloženy nemalé finanční prostředky.

Jak přitom uvedl Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 21. 1. 2010, č. j. 6 Ao 3/2009 - 76, při posuzování přiměřenosti zvolené regulace, *„je třeba vycházet z toho, že existuje více variant, které jsou s to naplnit zamýšlený cíl, a právě z nich je třeba vybrat tu **nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce**.“* Tyto požadavky však dle názoru podatele nebyly splněny, jelikož **zamýšlený cíl by bylo možné dosáhnout i jiným způsobem**.

V tomto směru podatel odkazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze, č. j. 50 A 17/2017 - 63, (v plném rozsahu potvrzený rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018 - 50) dle něž obci jako „*odpůrkyni **nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím územního plánu **prosadila vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podříditi****. Odpůrkyně patrně vychází*

*z domněnky, že je pánem území obce a suverénně o něm rozhoduje. Opomíjí však, že toto území obce, které tvoří teritoriální substrát územní samosprávy, **odpůrkyni nepatří, a nemůže k němu přistupovat jako pán-suverén, jenž autoritativně vlastníkům Pozemků určuje, jak je mohou využít.***“

Podatel je toho názoru, že v daném případě v rámci návrhu MPP je přistupováno k jeho Pozemkům v duchu citovaného rozsudku, tj. **je vrchnostenským způsobem vlastníkům nemovitostí určováno, jak je mohou či nemohou využít, aniž by však pro přijatá omezení existovaly legitimní a přiměřené důvody vyjádřené v odůvodnění návrhu MPP.**

Podatel je proto z uvedených důvodů přesvědčen, že návrh MPP nevyhovuje základním kritériím a podmínkám testu proporcionality. Zásah do práv podatele nelze v žádném případě považovat za legitimně odůvodněný a nezbytný při zachování požadavku maximálního ohledu na ochranu práv dotčených osob.

Ze všech výše uvedených důvodů má tedy podatel za to, že návrh MPP v aktuálně navržené podobě by znamenal nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vymezení parku ve volné zástavbě zůstane zachováno pro zajištění dostatku zelených ploch, a to v souladu se zapsaným druhem dotčených pozemků v KN, jakožto zeleň a jejich skutečným stavem využití.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a

v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena opětovná komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření budou vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability, konkrétně budou požadavky na terminologii a legendu regulačních plánů a územních studií odstraněny.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu míří již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházeli. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole

působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městske přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010762

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2969

Podatel | **FINEO Real s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPIZ4B31

Lokalita | 328

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Věc: Námítka k metropolitnímu plánu**

I. Podávající XXX je vlastníkem pozemku parc. č 2923 a 2924/1 k.ú. Břevnov, parcely jsou zapsané na listu vlastnictví č. 11 231 (dále jen „pozemky“). Podávající jako vlastník pozemku uplatňuje námítku proti návrhu územního plánu hlavního města Prahy (také „Metropolitní plán“) § 52 odst. 2 a odst. 3 zákona č 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

II. Podávající uplatňuje následující námítku k Metropolitnímu plánu:

Podávající namítá porušení zásady proporcionality zásahu do vlastnických práv a navrhuje změnit čtverec výškové regulace, který zasahuje na pozemky parc. č 2913 a 2924/1 k.ú. Břevnov, a to tak že se maximální počet „RPN“ (regulovaný počet nadzemních podlaží) pro zástavbu změní z hodnoty „2“ na hodnotu „3“. Návrh podávajícího se týká výkresů ZO02 a SO03, kdy je změna červeně znázorněna v grafické příloze.

Odůvodnění

Pozemky ve vlastnictví podávajícího jsou součástí stabilizované lokality 328 Bílá Hora. Čtverec výškové regulace se nachází v souvislé řadě čtverců podél jižní strany ulice Bělohorská – směrem na západ od čtverce se nacházejí 3 čtverce s hodnotou „3“, směrem na východ navazují čtverce s hodnotami „3, 4, 3, 3, 6, 6“ (výkresy ZO02 a SO03 metropolitního plánu).

Současná hodnota čtverce RPN „2“ na pozemcích podávajícího je dle názoru podávajícího proti smyslu textové části článku 98 odst. 2b),

kdy je ve stabilizovaných plochách nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby.

Dle Atlasu ÚAP výkresu „Typická podlažnost zástavby v rastru 100 x 100 m“ (čtverce odpovídají čtvercům v Metropolitním plánu) je typická podlažnost podél jižní strany ulice Bělohorská 3NP. Pro stabilizovanou lokalitu dle Metropolitního plánu dle čl. 69 a 70 textové části platí, že cílový charakter stabilizované lokality je odvozen od stávajícího charakteru“. Není důvod najednou snižovat hodnotu typické podlažnosti proti současným hodnotám uvedeným v ÚAP.

Ulice Bělohorská je navíc významnou ulicí (dle metropolitního plánu dokonce ulicí čtvrtkové úrovně), která je považována za městskou třídu ve smyslu § 18 PSP (článek 81 textové části metropolitního plánu) – tj. druh veřejného prostranství s nejvyšší mírou důležitosti a významu (....) s vyšší mírou zastoupení obchodních a společenských aktivit, s vyšší intenzitou dopravy a vyšší vybaveností prostoru (...). Podél významných ulic je zpravidla vyšší výška zástavby, i vzhledem k umístění vybavenosti podél těchto ulic. Snižovat počet povolených podlaží tak v tomto kontextu dle názoru podávajícího nedává smysl.

Podávající má za to, že návrh, kdy čtverec výškové regulace na jeho pozemcích je čtverec s nejnižší hodnotou RPN podél jižní strany ulice Bělohorská široko daleko, ho poškozuje jako vlastníka pozemku. Postup, kdy je podávajícímu jako jedinému z řady dalších vlastníků pozemků podél jižní strany ulice Bělohorská snížen povolený počet RPN, považuje podávající za porušení zásady proporcionality zásahu do vlastnických práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Výšková regulace bude upravena na požadované rozmezí podlažnosti 3 v souladu s vydaným ÚR.

Požadavky na respektování územních rozhodnutí byly v konkrétních územích pečlivě posouzeny a v odůvodněných případech budou do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zapracovány. Dále podrobněji viz příloha P.183 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010725

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2970

Podatel | **Investiční Gama, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097PMVX

Lokalita | 191

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Společnost I.G., a.s., jako vlastník pozemků v katastrálním území Dubec, LV 1828 tímto jako dotčený vlastník podává následující námítky, týkající se lokality nacházejí se na územní Městské části Praha - Dubeč, konkrétně k lokalitě **191/Dolní Počernice jih, 944 / Dolní Počernice - Horní Měcholupy a 225 / Dolní Počernice.**

1) Zásadní pozitivní námítka - Souhlas s regulací 191/Dolní Počernice jih (resp. po úpravě názvu Dubeč sever)

Společnost Investiční Gama, a.s. vyjadřuje tímto souhlas, resp. trvá na regulaci dané lokality uvedené v návrhu Metropolitního plánu jako zastavitelné a nesouhlasila by s odlišným vymezením zastavitelnosti, zejména pokud by mělo být označeno za nezastavitelné. V takovém případě by společnosti Investiční Gama, a.s. vznikly značné škody, jejichž úhradu by požadovala. **Tato námítka je zásadní.**

Odůvodnění

Vymezení dané lokality v Metropolitním plánu tímto způsobem je v souladu se zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, zejména požadavkem na vytvoření kompaktního města uvnitř vnitřního pražského okruhu dle bodu 2.2.2 písm. k) („rozšířit stávající vymezení kompaktního města o nové rozvojové oblasti pro městskou zástavbu rozličného charakteru a různé hustoty, zajistit nabídku území pro rozvoj aktivit příznivě působících na růst konkurenceschopnosti města“). Změna v dané lokalitě na zastavitelné plochy vhodné pro bydlení je výslovně strategicky rozvojová a je, předvídána v bodě 3.1.1. zásad územního rozvoje hl. m. Prahy.

Daná lokalita se nachází mezi komunikacemi Štěrboholská spojka. Českobrodská (silnice první třídy) a Národních hrdinů. Jedná se tedy o přesně ohraničenou a vymezenou lokalitu, Jejíž budoucí využití je přirozeně předurčeno okolím. S ohledem na polohu posuzovaného

území tak zamýšlená výstavba v předmětné lokalitě účelně doplní stávající, realizovanou a připravovanou obytnou výstavbu v jejím blízkém okolí (viz k veřejnému zájmu na bytové výstavbě v hl. m. Praze níže). Lokalita navazuje na rozvojovou plochu OB-C, OB-B a OV-C u ulice Českobrodské v katastrálním území Dolní Počernice, která je ve vlastnictví hlavního města Prahy a která je již ve stávajícím územním plánu určena k zastavění.

Daná lokalita je dotčena změnou Z 2883/00 ÚP hl. města Prahy. Návrh změny Z 2883/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy byl zpracován na základě schváleného zadání. Pokladem pro návrh změny byla podkladová studie A224 DUBEČ / DOLNÍ POČERNICE / BĚCHOVICE zpracovaná společností AGE project, s.r.o. v březnu 2019. Výše uvedená studie vznikla ve spolupráci Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) a zpracovatele AGE Project s.r.o. a v období 1/2018 - 3/2019. Za IPR se přípravy této studie účastnili zástupci jednotlivých sekcí, například Ing. Arch. Dominik Aleš, Ing. Arch. Zdeňka Riegrová, Ing. Karel Hák, Mgr. Martin Fejfar, Ing. Arch. Simon Jiráček, Ing. Arch. Filip Foglar a Ing. Arch. Anna Jarolímková.

Studie byla v průběhu přípravy projednána s MČ Praha Dubeč, MČ Praha Dolní Počernice a MČ Praha Běchovice. Připomínky městských částí vzešlé z těchto jednání byly do studie zapracovány. Finální podkladová studie byla předána na IPR. Dokončená podkladová studie byla Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy akceptována jako podklad pro návrh změny a stala se podkladem pro toto posouzení. Regulace dle Metropolitního plánu tak navazuje na dřívější plánovaný koncepční rozvoj lokality, předeslaný i změnou Z 2883/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy a dotváří tak v souladu se zásadami územního rozvoje potřebný charakter lokality.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlas s návrhem MPP. Návrh řešení MPP v dotčeném území nebude na základě výsledků VP upraven. Na základě výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů.

Námítka

ID 3010730

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2970

Podatel | **Investiční Gama, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PMVX

Lokalita | 944, 191, 225

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

2) Zásadní námitka - Zanesení navrhované Počernické tangenty do podkladových map návrhu Metropolitního plánu - plochy 191/Dolní Počernice jih (resp. po úpravě názvu Dubeč sever) a 944 / Dolní Počernice - Horní Měcholupy a 225 / Dolní Počernice

Společnost Investiční Gama, a.s. požaduje zanesení navrhované Počernické tangenty dle podkladové studie A224 DUBEČ / DOLNÍ POČERNICE / BĚCHOVICE zpracované společností AGE project, s.r.o. do Metropolitního plánu do podkladové mapy Z03 Hlavní výkres infrastruktury v návrhu Metropolitního plánu a do podkladové mapy Z04 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a dalších podkladových map jako „Významná místní komunikace (návrh)“ a její projevení do ploch 191/Dolní Počernice jih (resp. po úpravě názvu Dubeč sever) a 944 / Dolní Počernice - Horní Měcholupy a 225 / Dolní Počernice. **Tato námitka je zásadní.**

Odůvodnění

Tato komunikace je již nyní vymezena v platném územním plánu jako plocha DU (resp. s kombinací ploch LR, OP a ZMK). Nová trasa Počernické tangenty tuto komunikaci jen upřesňuje. Navrhujeme proto související doplnění Počernické tangenty i do krycích listů obou ploch 191 a 944 (části 600 / Dopravní infrastruktura a 900 / Veřejný zájem) a do podkladových dokumentů, zejména výkresu veřejně prospěšných staveb (ZO 4), jako stavbu;

600 / Dopravní infrastruktura - Počernická tangenta - obchvat Dolních Počernic 900 / Veřejný zájem - Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury - Počernická tangenta - obchvat Dolních Počernic

Příloha: podkladová studie A224 DUBEČ / DOLNÍ POČERNICE / BĚCHOVICE zpracovaná společností AGE project, s.r.o.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek v souladu s připomínkou MČ Praha-Dubeč (ID 2998206). Trasa komunikace a členění ploch bude upřesněno dle pořizované Z 2883, s přihlédnutím k aktuální studii.

Námítka

ID 3011316

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2970

Podatel | **Investiční Gama, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QTTZL

Lokalita | 956

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**I. ÚVOD**

1. Na území hlavního města Prahy („HMP“) v současné době platí územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn („Územní plán“). Zastupitelstvo HMP („zastupitelstvo HMDP“) usnesením ze dne 7. 6. 2012, č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („Metropolitní plán“). Pořizovatelem Metropolitního plánu je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje („Pořizovatel“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

2. Dne 26. 4. 2022 byla vyvěšena veřejná vyhláška, na základě které bylo v souladu s § 52 odst. 1 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“) oznámeno konání dvou veřejných projednání návrhu Metropolitního plánu a byla zveřejněna příslušná dokumentace. K návrhu Metropolitního plánu lze uplatňovat do dne 30. 6. 2022 stanoviska, připomínky a námítky

3. Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 714/2, 714/3, 716/1, 716/2 a 716/3, vše v katastrálním území Běchovice. Podatel nabyl tyto pozemky v průběhu roku 2021 jako zastavitelné, a tedy s možností realizovat na nich v budoucnu stavby, a to především na pozemku parc. č. 714/2 („Pozemek“), který je dle současného Územního plánu z velké části vymezen jako čistě obytná plocha (podrobněji viz níže).

Příloha:

- *Výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 714/2 v k. ú. Běchovice*

4. Pozemek se nachází v území řešeném Metropolitním plánem a podatel je vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemku dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu. V návrhu Metropolitního plánu je totiž oproti stávajícímu Územnímu plánu Pozemek nově vymezen jako nezastavitelné území dle čl. 39 odst. 3 návrhu Metropolitního plánu a ve vztahu k Pozemku je tato změna především (i) diskriminační vůči podateli s ohledem na vlastníky ostatních pozemků v lokalitě 280 / Běchovice, (ii) v rozporu se zásadou legitimního očekávání podatele na zachování zastavitelnosti Pozemku, (iii) v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy („Zásady“), a (iv) neodůvodněná ve vztahu k Pozemku a vymezení hranic zastavitelného území.

5. Vymezením Pozemku v Metropolitním plánu tak dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Stanovením nezastavitelnosti Pozemku je hrubě zasaženo do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a proto proti návrhu Metropolitního plánu podatel podává tuto

n á m í t k u,

kteou blíže odůvodňuje níže („Námítka“).

II. POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU A RELEVANTNÍCH NAVRHOVANÝCH ZMĚN

6. Pozemek se dle aktuálně platného Územního plánu nachází (i) v majoritní části v ploše „OB-B - čistě obytné“, kód míry využití B, a (ii) v minoritní části v ploše „NL - louky a pastviny“

7. V ploše OB-B lze v souladu s hlavním využitím dle Územního plánu na Pozemku umístit především stavby pro bydlení. V ploše NL nelze na Pozemku umísťovat stavby pro bydlení, neboť tyto plochy jsou určeny typicky pro travní porosty, porosty dřevin, krajinnou zeleň, pobytové louky apod. Znázornění Pozemku v Územním plánu je pro snadnější ilustraci uvedeno na níže přiloženém obrázku.

8. V návrhu Metropolitního plánu je Pozemek umístěn v lokalitě 956 / Říčanka u Dubče (zastavitelnost: nezastavitelná, typ struktury: krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině, způsob využití: nezastavitelná přírodní, míra stability: stabilizovaná). V lokalitě 956 / Říčanka u Dubče nelze na Pozemku umísťovat stavby pro bydlení, jelikož tyto návrh Metropolitního plánu pro tzv. nezastavitelnou přírodní lokalitu nedovoluje. Znázornění Pozemku v Metropolitním plánu je pro snadnější ilustraci uvedeno na níže přiloženém obrázku.

9. Z výše uvedeného porovnání současného Územního plánu a návrhu Metropolitního plánu je patrné, že Pozemek byl zcela

bezdůvodné vyňat ze zastavitelného území a že způsob využití Pozemku byl změněn takový způsobem, který znemožňuje na Pozemku umístit stavby pro bydlení. Navíc budeme-li na návrh Metropolitního plánu pohlížet v kontextu změny využití ostatních lokalit na území Běchovic, které byly naopak změněny z nezastavitelných ploch na zastavitelné, je zřejmé, že návrh Metropolitního plánu je ve vztahu k podateli bezdůvodně diskriminační a navíc neodůvodněný, což podatel podrobněji vysvětluje níže.

Odůvodnění

III. VYMEZENÍ POZEMKU V METROPOLITNÍM PLÁNU JE DISKRIMINAČNÍ A NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

10. Vymezením Pozemku v návrhu Metropolitního plánu je podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém vlastnickém právu. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť je podatel jako vlastník Pozemku omezen ve svobodné manipulaci se svým Pozemkem, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

11. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru a musí být v souladu se zásadou proporcionality. Podle rozhodovací praxe správních soudů je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“

12. Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle.

13. Pokud bude přijat Metropolitní plán v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemku naplněny, jelikož vymezení Pozemku v Metropolitním plánu je především s ohledem na stanovení funkčního využití obdobných pozemků jiných vlastníků v území diskriminační.

14. V těsné blízkosti Pozemku se nachází například pozemky parc. č. 1266/1, 1266/2, 1266/4, 1266/3, 1218/5, 1263, 1266/6, 1264/1, 1265/1, 1264/3, 1264/2 a 1265/2, vše v k. ú. Běchovice („Preferované pozemky“), které jsou v současném Územním plánu vymezeny v ploše „ZMK - zeleň městská a krajinná“, a které návrh Metropolitního plánu přesouvá do zastavitelné lokality 280 / Běchovice. V podstatě jsou tak Preferované pozemky přemístěny z plochy, ve které nelze umisťovat stavby pro bydlení, do lokality, která umístění staveb pro bydlení povoluje. Preferované pozemky jsou pro snadnější ilustraci zobrazeny na níže přiložených obrázcích oranžovým šrafováním, a to jak v současném Územním plánu, tak v návrhu Metropolitního plánu.

15. Z pohledu současného Územního plánu lze na Pozemku umisťovat stavby pro bydlení, přičemž na Preferovaných pozemcích to možné není. Návrh Metropolitního plánu však k oběma těmto lokalitám přistupuje zcela opačným způsobem. Pakliže by byl návrh Metropolitního plánu v současné podobě přijat, na Pozemku by nebylo možné umístit stavby pro bydlení, a naopak na Preferovaných pozemcích, ačkoliv doposud byly vymezeny jako městská a krajinná zeleň, by v budoucnu stavby pro bydlení mohly být umístěny. Zcela reálně tak prostřednictvím návrhu Metropolitního plánu dochází k nedůvodné preferenci vlastníků Preferovaných pozemků a stejně tak k nedůvodné diskriminaci podatele coby vlastníka Pozemku.

16. V současné době neexistuje žádný legitimní důvod pro to, aby byl podatel návrhem Metropolitního plánu takovýmto způsobem diskriminován a omezen takto nepřiměřeným způsobem na svém vlastnickém právu například oproti vlastníků Preferovaných pozemků.

17. Dále je třeba doplnit, že podle judikatury správních soudů může být nezákonnost územního plánu (tzn. Metropolitního plánu) způsobena i tím, že pozemek vlastníka dotčeného územním plánem nepodléhá vlastníkem požadované regulaci. Tímto by totiž byl vlastník územním plánem nepřímo diskriminován. Nejvyšší správní soud opírá tyto závěry o dodržování zásady rovného zacházení, podle které v řešeném případě *„Pro kroky, které se dotknou subjektivních práv jednotlivců, zvláště pak jejich práv vlastnických, však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné. Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a proto pro každé omezení z něho plynoucí musí existovat patřičný legitimní důvod. Cokoli jiného by byla svévole,*

kteřá ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná

18. Pro výše popsaný rozdílný přístup k (i) podateli a (ii) vlastníkům Preferovaných pozemků jistě neexistuje žádný racionální ani legitimní důvod, přičemž je také postaveno najisto, že omezení spočívající ve využití předmětných pozemků nedopadají na takoveto vlastníky v obdobném postavení obdobně. V důsledku toho je návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku také v přímém rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu.

19. Pakliže by byl Metropolitní plán přijat v navrhovaném znění a nebylo by námítkám podatele vyhověno, byl by Metropolitní plán ve vztahu k Pozemku diskriminační a bylo by tak zasaženo do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k Pozemku nikoliv legitimním nediskriminačním a šetrným způsobem. Podatel by totiž byl značně znevýhodněn oproti vlastníkům shora vyjmenovaných pozemků, čímž by došlo k významné diskriminaci podatele a Metropolitní plán by tak byl v této části nezákonný.

IV. ZAŘAZENÍ POZEMKU DO LOKALITY 956 / ŘÍČANKA U DUBCE JE NEDŮVODNÉ A PORUŠUJE ZÁSADU LEGITIMNÍHO OČEKÁVÁNÍ

20. Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát na základní právní zásady, mj. na zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování, když i Ústavní soud v rámci své rozhodovací praxe potvrzuje, že při územním plánování musí být dbáno legitimních očekávání vlastníků pozemků založených rozhodnutími v individuálních případech.[^] Podatel proto legitimně a oprávněně předpokládal, že Pozemek zůstane i nadále součástí zastavitelného území, a podatel tak bude moci v budoucnu na Pozemku umístit stavby pro bydlení.

21. Navzdory tomu však nebyla tato zásada při zpracování návrhu Metropolitního plánu dodržena, když především vynětí Pozemku ze zastavitelného území a jeho zařazení do lokality 956 / Říčanka u Dubče nebylo vůbec racionálně odůvodněno.

22. Při pohledu na návrh Metropolitního plánu je na první pohled zřejmé, že západní hranice zastavitelného území v lokalitě 280 / Běchovice je stanovena zcela nelogicky a nekonceptně, a to zejména při porovnání s kontinuální severozápadní a jihozápadní hranicí zastavitelného území v lokalitě Běchovic. Pozemek pak vytváří jakýsi nekonceptní „výřez“ do jinak kontinuální a pravidelně vedené hranice zastavitelného území. Výše uvedené je ilustrováno na níže uvedeném obrázku, na kterém je také žlutou čarou vyznačen

návrh západní hranice zastavitelného území, který by logicky spojoval současný severní a jižní cíp této hranice zastavitelného území v dané lokalitě.

23. Z výše přiloženého obrázku je evidentní, že zařazením Pozemku do lokality 280 / Běchovice by došlo k logickému vymezení a „zarovnání“ západní hranice zastavitelného území v lokalitě Běchovic. Na Pozemku by tak mohla vzniknout například souvislá zástavba rodinných domů venkovského typu (ostatně obytnou zástavbu na Pozemku předpokládá i současný Územní plán), přičemž dostatečné množství ploch zeleně by i nadále bylo umístěno západním a jihozápadním směrem od Pozemku v lokalitě 956 / Říčanka u Dubče.

24. Navzdory výše uvedenému neobsahuje Metropolitní plán žádné odůvodnění, které by alespoň zčásti vysvětlovalo, z jakého důvodu byla takovýmto nelogickým způsobem stanovena západní hranice zastavitelného území v lokalitě Běchovic, a proč byl vůbec Pozemek oproti Územnímu plánu vyňat ze zastavitelného území. Zahrnutí Pozemku do zastavitelného území by totiž nijak nezasahovalo do veřejných zájmů a současně by nenarušovalo charakter místní zástavby, naopak by jej zcela vhodně, systematicky a kontinuálně dokreslovalo. Není proto dán žádný legitimní důvod, aby Pozemek nebyl přesunut do zastavitelného území v lokalitě 280 / Běchovice, a byla tak zachována kontinuita nastolená současným Územním plánem.

25. Pořizovatel Metropolitního plánu nijak neodůvodnil nelogické vyřazení Pozemku ze zastavitelného území a zařazení Pozemku do lokality 956 / Říčanka u Dubče a de facto tak rezignoval na svou zákonnou povinnost, přičemž takovéto omezení základních práv podatele je nedůvodné. Tím jsou zároveň při pořizování Metropolitního plánu porušovány základní zásady (zejména zásada legitimního očekávání a zásada právní jistoty), kterými jsou povinny orgány samosprávy se při přípravě územního plánu řídit.

V. NÁVRH METROPOLITNÍHO PLÁNU JE V ROZPORU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

26. Zásady předvídají trvalý nárůst stálých obyvatel hlavního města Prahy a s tím i související potřebu dalších vhodných bytových prostor jak v lokalitách, které jsou Zásadami označeny jako „kompaktní město rozšířené“, tak v lokalitách označených jako „rozvoj osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy“.

27. Území Běchovic je přitom výslovně zařazeno Zásadami do území „rozvoj osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy“, na základě Čehož lze předpokládat, že by na území městské části Praha Běchovice měl

být vytvářen dostatek ploch, na kterých budou moci být za účelem rozvoje osídlení v budoucnu umísťovány především stavby pro bydlení.

28. Návrh Metropolitního plánu je ve vztahu k Pozemku v rotoru se Zásadami, jelikož by se v důsledku jeho přijetí snížil počet bytových možností v dané lokalitě. Při stávající poptávce po nových bytech a rodinných domech na území hlavního města Prahy by tak muselo dojít k jejich výstavbě jinde, tzn. na jiných nezastavěných plochách, které nejsou pro umístění staveb pro bydlení tak vhodné, jako je Pozemek, u kterého se tato změna funkčního využití vyloženě nabízí.

29. Z výše uvedených důvodů je návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku v rozporu se Zásadami, jelikož především významně a zároveň bezdůvodně omezuje další rozvoj osídlení v Běchovicích, které se nacházejí ve vnějším pásmu hl. m. Prahy.

VI. PŘIJETÍM METROPOLITNÍHO PLÁNU VZNIKNE PODATELI NENÁVRATNÁ ŠKODA

30. Případným neakceptováním námitek vznikne podateli značná nenávratná škoda. Tato škoda by nebyla proporcionální vzhledem k cílům sledovaným nezastavitelností území, která je v případě Pozemku navíc protiprávní. Podatel bude v případě, že by jeho námítky nebyly akceptovány, požadovat po HMP úhradu způsobené škody.

31. Náhradu škod za omezení způsobená územním plánem reguluje § 102 stavebního zákona. Ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona k tomu výslovně uvádí, že *vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby, nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku.*

32. Nárok na náhradu škody způsobené podateli však vyplývá již také z přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny, dle kterého platí následující základních práv a svobod: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“

33. V daném případě dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti využití vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Přímou aplikaci čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod potvrzuje judikatura soudů. Lze zmínit např. rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 19. 12. 2017, sp. zn.

č.j. HI. ÚS 950/17 ze dne 19. prosince 2017 a dále lze odkázat také na navazující judikaturu v konkrétních případech. Například v rozsudku ze dne 20.4. 2021, č. j. 12 Co 43/2021- 148 Městský soud v Praze potvrdil napadený rozsudek, kterým přiznal žalobci náhradu za omezení vlastnického práva změnou územního plánu (v daném případě zakotvením územní rezervy) a konstatoval:

„V tomto případě nebyl žalobou uplatněn nárok na náhradu podle §102 StavZ, ale jak je přímo v žalobě uvedeno, žalobci již vyšli ze závěrů Ústavního soudu v nálezu sp. zn. 111. ÚS 950/17 a domáhali se náhrady za omezení svého vlastnického práva. ... V souzené věci však soud I. stupně v souladu se žalobou vycházel z přímo aplikovatelného čl. 11 odst. 4 ZLPS.“

34. Vztah mezi § 102 stavebního zákona a obecného nároku na náhradu škodu popisuje judikatura Nejvyššího soudu jednoznačně tak, že tyto nároky stojí vedle sebe (rozsudek z 27. 10.2015, sp. zn. 25 Cdo 3444/2013):

„Vydání (změna) územního plánu zastupitelstvem obce je výkonem veřejné moci podle stavebního zákona svěřené do samostatné působnosti obce a nárok účastníka na náhradu tím způsobené škody, který nepodléhá režimu náhrady za změnu v území podle §102 odst. 2 StavZ, se posuzuje podle zákona č. 82/1998 Sb.“

35. Na základě výše uvedeného je však zřejmé, že podatel je oprávněn se po HMP, v případě, kdy nebude vyhověno jeho námítkám, domáhat náhrady škody jak na základě § 102 odst. 2 stavebního zákona, tak na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny. S ohledem na bezprecedentní zásah do jeho vlastnických práv, který by byl způsoben přijetím Metropolitního plánu v navrhované podobě, je navrhovatel samozřejmě připraven tak učinit.

36. Přijetím Metropolitního plánu v navrhovaném znění by byla podateli způsobena škoda spočívající zejména v důsledku zmaření budoucí potenciální výstavby staveb pro bydlení na Pozemku. Podatel totiž legitimně očekával, že na Pozemku bude moci v budoucnu v souladu s Územním plánem takové stavby realizovat. Škoda způsobená v daném případě má přitom především podobu vynaložení nákladů na koupi Pozemku a snížení hodnoty Pozemku v důsledku (nedůvodného) určení jeho nezastavitelnosti.

37. Výši škody způsobené takto nezákonným vymezením Pozemku v návrhu Metropolitního plánu nelze v daném čase přesně určit, nicméně rámcově podatel odhaduje její výši k dnešnímu datu na cca desítky milionů korun českých.

38. Jestliže bude přijat návrh Metropolitního plánu v současné podobě a podateli bude způsobena škoda související s vymezením nezastavitelnosti Pozemku, podatel je připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po HMP.

VII. SHRNUÍ

39. Vymezením Pozemku v Metropolitním plánu dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, jelikož stanovení nezastavitelného území na Pozemku hrubě zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a to především z níže uvedených důvodů:

1) Podatel je návrhem Metropolitního plánu neopodstatněně diskriminován například oproti vlastníkům Preferovaných pozemků v dotčené lokalitě, na kterých budou moci být podle Metropolitního plánu umístěny stavby pro bydlení, byť na Pozemku podatele, který byl naopak současným Územním plánem určen k zastavění, to nebude možné.

2) Návrh Metropolitního plánu porušuje ve vztahu k Pozemku a podateli zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty, jelikož tento návrh bezdůvodně vyjímá Pozemek ze zastavitelného území, ačkoliv podatel důvodně očekával, že na Pozemku bude moci v souladu s Územním plánem v budoucnu umístit stavby pro bydlení.

3) Zařazení Pozemku do lokality 956 / Říčanka u Dubče (tj. do nezastavitelného území) je především:

a. nelegitimní a neodůvodněné, když tímto dochází zejména k nekoncepčnímu a nelogickému stanovení západní hranice zastavitelného území v lokalitě Běchovic, byť by Pozemek vyloženě dokresloval západní hranici zastavitelného území v lokalitě 280 / Běchovice; a

b. v rozporu se Zásadami, jelikož významně omezuje další rozvoj osídlení v Běchovic, které se nacházejí ve vnějším pásmu hl. m. Prahy, což je jedním z požadavků Zásad na rozvoj této lokality.

Pakliže nebude námítkám podatele vyhověno, bude podatel nucen domáhat se svých nároků na náhradu škody po HMP, jelikož potenciálním vynětím Pozemku ze zastavitelného území může být podateli způsobena značná škoda (spočívající především v nákladech na koupi Pozemku, škodě způsobené značným snížením hodnoty Pozemku apod.).

VIII. NÁVRH

40. Podatel žádá, aby pozemek p. č. 714/2 v k.ú. Běchovice byl v Metropolitním plánu zařazen do:

(i) zastavitelného území,

(ii) lokality 280 / Běchovice, a

(iii) nově vymezené rozvojové plochy, která bude mírou využití, typem struktury, způsobem využití a koeficienty zastavění stavebního bloku odpovídat aktuálně navržené rozvojové ploše 411/280/2076 v lokalitě 280 / Běchovice

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Požadavek je shodný s požadavkem MČ (ID 2994962). Jedná se o lokalitu, kde je v současnosti vymezena aktivní zóna záplavového území (AZZÚ). Návrh na nové stanovení záplavového území nebyl dosud projednán. Dotčené území sice dle nového návrhu není v AZZÚ, ale území je zaplaveno již při Q5. Přestože v dosavadním ÚP SÚ jde o zastavitelnou plochu /OB-B/, není území vhodné pro vymezení zastavitelné plochy.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek

využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby

vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené území nachází v záplavovém území, které je limitem využití území a v němž nová výstavba, s ohledem na předcházení a snižování škod způsobených povodněmi, není žádoucí. Posuzovaný případ není výjimečným ani odůvodněným případem odůvodňujícím vymezení nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Vyhovění takovému požadavku by bylo v rozporu s úkoly územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR (bod 26). MPP přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. Dále podrobněji viz příloha P.144 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010721

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2971

Podatel | **KRUPIČKOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ0LGU6

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka k Metropolitnímu plánu – využití pozemku lokality Troja ul. Nad strání, č. kat. 545.**

Znovu žádám o částečnou změnu využití mého pozemku v kat. území Troja, ul. Nad strání č.kat 545 dle zákresu, který byl v dokumentaci podáván již v roce 2018 a 2009 (viz přílohy).

Regulační čára kopíruje hranici mého pozemku, kde je přerušena stávající zástavba (viz zákres v mapě přiložené přílohy).

Na hranici mého pozemku je veškerá občanská vybavenost – přivedený inženýrské sítě – voda, kanalizace, plyn, elektřina, tel. a vjezd z ulice Nad strání na můj pozemek.

Z obou stran mého pozemku je zástavba RD, která nepůsobí rušivě.

V případě nízké stavby RD na mém pozemku, v horní části mírně svažitého terénu by v žádném případě nerušil horizontální pohled exponovaného svahu v pohledu od Vltavy.

Tímto Vás žádám o zapracování do Metropolitního plánu částečné změny využití mého pozemku z území zahrad do území bydlení (dle zákresu v příloze).

Přílohy: 6x A4

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Požadavku na vymezení zastavitelného území nebude vyhověno, plocha otevřené krajiny je vymezena v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ. Na části pozemku v jižní části je vymezen ÚSES v souladu s Plánem ÚSES.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního

plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010740

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2972

Podatel | **TROJALAND s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1IRVI

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

I. Obsah námítky

Podatel nesouhlasí s tím, aby byly pozemky parc. č. 476/3, 477, 478/1, 481, 482/1, 482/2, 482/10, 1107, 1109, 1110/2, k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtového parku. Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím.

Výřez z grafické části návrhu MPP pro společné jednání

II. Území dotčené námitkou

Pozemky parc. č. 476/3, 477, 478/1, 481, 482/1, 482/2, 482/10, 1107, 1109, 1110/2, k. ú. Troja, které jsou součástí lokality 894/Nad Trojou.

III. Údaje z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele

Podatel je spoluvlastníkem pozemků parc. č. 476/3, 477, zapsaných na LV č. 3235, parc. č. 478/1, 481, 482/1, 482/2, zapsaných na LV č. 3266, parc. č. 482/10, zapsaného na LV č. 7994, a parc. č. 1107, 1109, 1110/2, zapsaných na LV č. 833, vše v k. ú. Troja.

Odůvodnění

a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace

Předmětné pozemky představují rozsáhlé území (cca 30 ha), přičemž jsou výhradně v soukromém vlastnictví fyzických a právnických osob. Současný stav území je **nevyhovující**, neboť velký podíl zelených ploch tvoří neperspektivní, neudržovaná a neproniknutelná zeleň, která vytváří prostor pro černé skládky a poskytuje útočiště pro sociálně nepřizpůsobivé a osoby a s tím spojené společensky nebezpečné jevy.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století (k tomu viz níže bod e) těchto námitek). V roce 2005 byla vlastníky pozemků zpracována *Zpráva o devastaci území v prostoru terasy Velká skála, k. ú. Troja*, která již tehdy poukazovala na **nevyhovující stav území** způsobený nesouladem mezi zájmy vlastníků pozemků a platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „**ÚPSÚ**“).

Dne 6. 5. 2008 přijalo Zastupitelstvo MČ Praha Troja usnesení č. 103, jímž byl schválen návrh na pořízení změny ÚPSÚ v lokalitě pod Havránkou, směřující k možnosti umístění umírněné obytné zástavby na dotčených pozemcích.

V lednu 2013 podepsal starosta MČ Praha Troja a vlastníci pozemků společné prohlášení, které zahájilo proces vzájemného porozumění mezi MČ a vlastníky pozemků. Vlastníci vyšli vstříc snaze MČ o částečnou revitalizaci území (tzv. Vackova sadu) a zároveň bylo sděleno, že území bude komplexně řešeno z hlediska krajinného, rekreačního a rezidenčního.

Dne 14. 11. 2013 bylo v rámci připomínek k návrhu zadání nového MPP přijato usnesení Zastupitelstva MČ Praha Troja č. 94, které žádá Institut plánování a rozvoje (dále jen „**IPR**“) o zpracování koncepční rozvahy na využití předmětného území.

Studie „**Územní rozvaha Troja – Velká skála**“ byla pro IPR zpracována v prosinci 2014. V této studii byl konstatován jednak stávající nevyhovující stav území, jednak byl vysloven závěr, že území má potenciál kvalitního residenčního bydlení a že pomocí architektonické stavební regulace v něm lze vytvořit kvalitní místo k životu a současně zlepšit stav území (včetně například zajištění funkcí nefunkčních prvků ÚSES).

Závěry z této studie byly následně promítnuty i do návrhu nového MPP. Návrh MPP pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona, zveřejněný v dubnu 2018, vymezoval na předmětných pozemcích zastavitelnou lokalitu **404/Pusté vinice pro obytné využití a s rozmezím podlažnosti 2 (1—2 NP) a strukturou 06 (zahradní město)**. Taková regulace by nepochybně umožnila kompletní revitalizaci daného území, včetně krajinných prvků, při realizaci umírněné obytné zástavby (např. formou zelené obytné krajiny, tj.

jednotlivých rodinných domů urbanisticky vhodně zasazených do krajiny).

Zcela v rozporu s předchozím výše popsaným vývojem, jakož i závazky vyslovenými v rámci jednání s vlastníky, však Zastupitelstvo MČ Praha Troja přijalo dne 24. 7. 2018 usnesení, jímž schválilo připomínky k návrhu MPP.

MČ Praha Troja v závěru své připomínky zaevidované pod č. 2905314 poukazuje na nutnost zpracování územní studie či regulačního plánu, bez kterých dle jejího názoru nelze souhlasit se zástavbou v dané lokalitě. Podatel se takové myšlenky nebrání a v případě stanovení zpracování územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, se zavazuje na této dokumentaci podílet. Na základě připomínek MČ Praha Troja nicméně došlo k úpravě návrhu MPP tak, že byla lokalita 404/Pusté Vinice vypuštěna a předmětné pozemky byly vymezeny jako součást nezastavitelné lokality 894/Nad Trójou.

Takový postup nicméně **zcela popírá výše uvedený kontinuální vývoj**, který směřoval ke koordinaci zájmů soukromých vlastníků se zájmy městských částí i hl. m. Prahy, a který by vytvořil podmínky pro zlepšení stavu území, a to jak z hlediska krajinného a rekreačního, tak z hlediska rezidenčního. Podatel jako vlastník dotčených pozemků tedy s aktuálním návrhem MPP nesouhlasí, což dále odůvodňuje následovně.

b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití

Aktuální návrh MPP v předmětné lokalitě navrhuje **čtvrťový park**. Podle čl. 85 textové části návrhu MPP má čtvrťový park plnit „*úlohu významného místa pro rekreaci zejména pro obyvatele a návštěvníky dané části města a částí bezprostředně sousedících.*“ Návrh MPP tedy zřejmě předpokládá, že se bude jednat o veřejně přístupné místo určené pro rekreaci obyvatel a návštěvníků dané lokality. V této souvislosti je nicméně nutné zdůraznit, že tyto pozemky jsou ve vlastnictví podatele a dalších soukromých osob. Zároveň návrh MPP **neobsahuje žádné nástroje k tomu, aby bylo zabezpečeno, že tento park v daném území skutečně bude vybudován**. Podatel jako soukromý vlastník je přitom oprávněn vykonávat své vlastnické právo v souladu s aktuálním stavem území a platnými právními předpisy, avšak nemůže být nucen, aby na svých soukromých pozemcích realizoval park, tedy zejména nemůže být bez dalšího nucen k tomu, aby provedl nezbytnou revitalizaci daného území, a aby na svých pozemcích strpěl pohyb cizích osob.

Současně navrhované funkční využití **neumožňuje podateli využít své pozemky jiným smysluplným způsobem** (např. pro zmiňovanou umírněnou obytnou výstavbu), který by přispěl k celkové

revitalizaci a zlepšení stavu území. Výsledkem je tedy patová situace, kdy je dotčené území v k. ú. Troja zablokováno a dochází pouze ke **konzervaci nevyhovujícího stavu území**, který zahrnuje další degradaci zeleně, neprostupnost území a výskyt sociopatologických jevů.

Podatel v této souvislosti odkazuje i na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, z něhož vyplývá, že územní plán musí vycházet z **řádně zjištěného skutkového stavu týkajícího se dotčeného území**, jinak se může jednat o důvod pro zrušení výsledného opatření obecné povahy: *„Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území).“* Územní plán tak v důsledku nedostatečně zjištěného skutkového stavu nemůže navrhnout takovou regulaci, která bude ve svém důsledku nerealizovatelná a povede pouze k blokaci území z hlediska dalšího rozvoje a prohlubování stávajícího nevyhovujícího stavu: *„Stejně tak je třeba dát za pravdu stěžovateli v tom, že vybudování subcentra Krasice v rozsahu zahrnujícím jeho výrobní areál bylo nerealizovatelné... Kasační soud uzavřel, že popsaná situace pramení z nedostatečně zjištěného skutkového stavu ... Pokud odpůrce, navíc bez řádného odůvodnění, vymezil plánované subcentrum v rozsahu zahrnujícím stěžovatelův výrobní areál, aniž by vyřešil nesoulad mezi faktickým stavem a využitím daných ploch stanoveným novým územním plánem, nedosáhl tím realizovatelnosti subcentra v předvídaném rozsahu.“*

Dle podatele tedy návrh MPP nesmí ignorovat skutečnost, že předmětné pozemky jsou v soukromém vlastnictví podatele a dalších subjektů a že tedy zamýšlený čtvrtový park nelze vybudovat bez součinnosti s vlastníky pozemků. Nový MPP by měl proto navrhnout takové řešení, které přispěje ke **zlepšení stavu dotčeného území, a nikoliv ke konzervaci stávajícího nevyhovujícího stavu**.

Za regulaci, která by nepochybně zlepšila stav území, lze považovat i začlenění předmětných pozemků do zastavitelného obytného území a stanovení takových podmínek, které by umožnily celkovou revitalizaci a prostupnost území. Podateli by přitom postačovalo řešení obsažené v návrhu MPP pro společné jednání z roku 2018, tedy se stanovenou **podlažností 1—2 NP a strukturou zahradního města (06)**.

Naopak aktuálně navržené řešení obsažené v návrhu MPP je dle podatele založeno na nesprávně zjištěném skutkovém stavu, nerespektuje závěry obsažené v *Územní rozvaze Troja – Velká skála* zpracované pro IPR v prosinci 2014, je zcela nerealizovatelné a ve svém důsledku je tak v rozporu jak se soukromými zájmy vlastníků

pozemků, tak s veřejnými zájmy sledovanými hl. m. Praha a městskými částmi.

c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

Z ustanovení § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona vyplývá, že návrh územního plánu musí být také v **souladu s cíli a úkoly územního plánování**, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Cíle a úkoly územního plánování jsou upraveny v § 18 a § 19 stavebního zákona. Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Dále lze odkázat na ustanovení § 19 stavebního zákona, podle něhož je úkolem územního plánování také:

- a) **zjišťovat a posuzovat stav území**, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s **ohledem na hodnoty a podmínky území**,
- c) prověřovat a posuzovat **potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika** s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Dle podatele je návrh MPP v části navrhující na jeho pozemcích městský park v **rozporu s výše zmíněnými úkoly územního plánování** stanovenými v § 19 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona, neboť nebyl **dostatečně zjištěn a posouzen stav území a jeho hodnoty** a MPP navrhuje **nerealizovatelnou koncepci rozvoje území** (obdobný závěr vyplývá také z již citovaného rozsudku Nejvyššího právního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53).

d) Nepřiměřenost navrhované regulace

Podatel dále připomíná, že v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98) je jedním z kroků algoritmu přezkumu opatření obecné povahy také jeho přiměřenost

(proporcionalita). V rámci tohoto kroku se především zkoumá, zda napadená regulace **vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl** (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout **jiným prostředkem** (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty **co nejméně** (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je **následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli** (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Dle podatele regulace obsažená v návrhu MPP výše uvedený požadavek přiměřenosti **nesplňuje**. Je tomu tak z důvodu, že především vůbec nesplňuje kritérium vhodnosti, neboť **vůbec neumožňuje dosáhnout sledovaného cíle**. Jak bylo totiž uvedeno již výše, navrhované vytvoření čtvrtového parku na pozemcích podatele a celková revitalizace území je zcela nerealizovatelné, tudíž bez součinnosti podatele a dalších soukromých vlastníků zde zamýšlený park nikdy nevznikne. Dále návrh MPP nesplňuje ani kritérium potřebnosti, neboť zamýšlenou rekreační funkci území by bylo možné dosáhnout lépe jiným prostředkem, a to právě prostřednictvím zahrnutí dotčených pozemků do zastavitelného obytného území a vytvoření podmínek pro naplňování rekreační funkce území, realizaci udržované zeleně apod.

Jak dále vyplývá například z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, v rámci posuzování přiměřenosti (proporcionality) územního plánu je nutné zkoumat i to, zda je zásah do vlastnického činěn **nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle**. V daném případě je v návrhu MPP severně od pozemků dotčených touto námítkou vymezena nová zastavitelná obytná plocha 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, která pro zpracovatele návrhu MPP evidentně nebyla problematická. Předmětné území (zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele) bylo přitom **jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja – Velká skála**, zpracované pro IPR v roce 2014. Tato studie přitom dospěla k závěru o **vhodnosti výstavbě v této lokalitě jako celku**. Není proto žádného důvodu činit rozdíly mezi pozemky v ploše 411/116/2194 a pozemky podatele, které na tuto plochu logicky navazují. V této souvislosti je dále nutné zdůraznit, že při posuzování přiměřenosti návrhu MPP není podstatné, že již platný ÚPSÚ vymezuje předmětné pozemky jako součást nezastavitelného území. Jak totiž bylo dovozeno v judikatuře správních soudů: „*Je-li přijímán zcela nový územní plán, je nutno vycházet z toho, že upravuje nově (byť i v některých případech shodně jako územní plán dřívější) práva a povinnosti těch, kdož mají vztah mezi svou právní sférou a územím, jež je územním plánem regulováno. Samotné zachování určitého parametru v územním plánu tedy nevylučuje možnost zkrácení na právech subjektu, jemuž svědčí subjektivní právo k regulovanému území, a to*

i s ohledem na komplexní posouzení všech změn, kdy důvody pro onen dílčí parametr mohou být jiné, a jiné může být posouzení dotčení na právech subjektu.“ (rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. 6. 2019, č. j. 76 A 7/2018-66).

Návrh MPP je návrhem zcela nového územního plánu, který má nově posoudit vhodnost a potřebnost, jakož i proveditelnost, záměru čtvrtového parku na pozemcích podatele a dalších vlastníků. **Z všech výše uvedených důvodů má tedy podatel za to, že návrh MPP v aktuálně navržené podobě by znamenal nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva.**

e) Vhodnost obytné zástavby v dané lokalitě

Podatel dále blíže podrobněji odůvodňuje, z jakých důvodů je vymezení zastavitelné obytné plochy na předmětných pozemcích vhodné. Vhodnost obytné zástavby v této lokalitě vyplývá jak z hlediska historického, tak z hlediska **krajinného a urbanistického**.

Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století, přičemž místo bylo vymezeno k zastavění již v roce 1931 v Přehledném regulačním a zastavovacím plánu Prahy od Státní regulační komise. Úvahy o zastavění lokality probíhaly i po roce 1989, kdy bylo vypracováno několik urbanistických studií, které území také doporučily k výstavbě. Konkrétně například studie od kolektivu Valtr, Mrázek, Malinský (1994) nebo ADNS a Hoffmann Rajniš (2004).

Co se týče krajinného a přírodního pohledu, dotčeným územím prochází regionální biokoridor a lokalita částečně zasahuje do Přírodního parku Drahaň – Troja. Jižní část je tvořena zarostlými a zpustlými sady, které jsou neprostupné a v noci nebezpečné. Návrh MPP navrhuje budoucí rekreační a přírodní využití lokality, to ale není reálné kvůli složité a roztříštěné majetkové struktuře, v rámci které je většina pozemků v rukou soukromých vlastníků. **Je ve veřejném zájmu zlepšovat bezpečnost a prostupnost lokality**, stejně tak je ve veřejném zájmu rozvíjet její rekreační a krajinný potenciál. Tento zájem ovšem není v rozporu s částečnou zástavbou lokality. Právě naopak, při transformaci území vznikne nová obytná lokalita, která bude impulsem pro zkulturnění a revitalizaci okolních sadů a zelených ploch.

Z hlediska urbanistického lze uvést, že rezidenční výstavba vilové čtvrti pomůže propojit enklávu domů na okraji louky Pod Velkou Skálou, zahrádkovou osadu na jihovýchodě území a novou výstavbou Velká Skála na severu území. Tato výstavba **ucelí charakter území a propojí novými cestami v současnosti oddělené urbánní fragmenty**.

V této souvislosti je vhodné zmínit také **aspekt výstavby na terénním zlomu**, což je v případě Prahy obvyklým jevem, jelikož podobně vznikly i historické vilové čtvrti Baba, Hanspaulka nebo Ořechovka. Tyto vilové čtvrti také vyrůstaly shodou okolností většinou na místech, kde byly předtím sady nebo vinice. Nízkopodlažní zástavba je proto v podobných lokalitách **obvyklá a souzní s přírodním charakterem místa**.

Podatel dále opětovně poukazuje na skutečnost, že severně od pozemků dotčených touto námitkou návrh MPP počítá s vymezením nové zastavitelné obytné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála na území MČ Praha 8. Pozemky podatele na uvedenou lokalitu bezprostředně navazují, tudíž se logicky nabízí rozšíření zastavitelného území i tímto směrem, obzvláště pokud bylo území jako celek řešeno i v rámci zmiňované Územní rozvahy Troja – Velká skála.

Lze tedy shrnout, že dané území bylo vymezené k zastavění už v roce 1931, přičemž na vhodnosti jeho zastavění území se shodla řada studií vypracovaná po roce 1989 od renomovaných architektů. Nová zástavba v lokalitě může být impulzem pro revitalizaci okolní krajiny, která je v současnosti neprostupná a problematická a nová zástavba pomůže scelit území, které je nyní fragmentované. Výstavba v tomto místě, která by logicky navazovala na transformační plochu 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, by pak byla srovnatelná se staršími pražskými vilovými čtvrtěmi, tudíž tato zástavba je v Praze obvyklá.

V. Závěr

Ze všech výše uvedených důvodů tedy podatel nesouhlasí s tím, aby byly pozemky parc. č. 476/3, 477, 478/1, 481, 482/1, 482/2, 482/10, 1107, 1109, 1110/2, k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtěového parku. Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím, které ve všech ohledech přispěje ke zlepšení stávajícího nevyhovujícího stavu dané lokality.

Podatel současně uvádí, že v případě, že bude jeho námitce vyhověno, a jeho pozemky budou vymezeny jako součást zastavitelného obytného území, jak předpokládal původní návrh MPP, je připraven podílet se spolu s dalšími vlastníky na kompletní revitalizaci daného území. Jedná de zejména o:

- regeneraci veškerých významných krajinných prvků;

- vytvoření funkční přírodní rekreační zóny, včetně zachování jejího zpřístupnění veřejnosti;
- vybudování prvků posilujících rekreační funkci území (dětské hřiště, workoutové hřiště, ohniště, komunitní altány apod.)

V případě stanovení územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, je podatel připraven podílet se i na jejich zpracování.

Podatel závěrem sděluje, že je připraven jednat o podobě a budoucím využití předmětné lokality s hl. m. Praha a jeho orgány i mimo proces pořizování MPP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Transformační plochy s obytným využitím vymezené v tomto území v návrhu MPP pro SPJ byly zrušeny na základě požadavku MČ Praha - Troja a dohody s dotčeným orgánem OCP MHMP o enklávách otevřené krajiny. Dle dosavadního ÚP SÚ je pozemek součástí nezastavitelné plochy PS - sady, zahrady a vinice. Vymezením nezastavitelné rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrtového parku v MPP tedy nedochází ke změně regulace na pozemku podatele a proto ani k zásahu do jeho práv. Podateli nesvědčí veřejné subjektivní právo, aby byla na jeho pozemku vymezena plocha s funkčním využitím dle jeho představ, konkrétně plocha zastavitelná. Takové subjektivní právo nezaložila podateli ani skutečnost, že v návrhu MPP ke společnému byla na pozemku podatele vymezena zastavitelná plocha s obytným využitím. S výstupy jednotlivých fází pořizování územního plánu zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob.

Judikatura potvrdila, že z existence řešení navrhovaných v jednotlivých fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat ani závaznou správní praxi, která by měla jakkoliv omezovat další úpravy v dalších fázích pořizování. Podatel dále namítá nepřiměřenost regulace svého pozemku. K tomu pořizovatel uvádí, že v souladu s ustálenou judikaturou je k této námitce nutné přistupovat v kontextu práva obce na samosprávu. Obci zásadně náleží právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ v zákonem vymezených mantinelech. V posuzovaném případě se nejedná o excesivní nebo nijak neodůvodněný, příp. diskriminační, zásah, ale o zásah odůvodněný ochranou jiných veřejných zájmů. Podatel dovozuje nepřiměřenost zásahu z toho, že na předmětném pozemku nebyla vymezena plocha umožňující výstavbu. K tomu je primárně nutné opětovně zdůraznit, že vymezením rekreační plochy s plánovaným umístěním čtvrtového parku fakticky nedochází k žádnému (natož nepřiměřenému) zásahu do vlastnického práva podatele, neboť na jeho pozemku byla již v dosavadním ÚP SÚ vymezena nezastavitelná plocha PS - sady, zahrady a vinice. Dále pořizovatel uvádí, že koncepce MPP preferuje využití vnitřního potenciálu města v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. To je rovněž v souladu s cílem územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona, jímž je ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Podatel odkazuje na vymezení nové zastavitelné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála a dovozuje neproporcionalitu regulace svého pozemku i z toho, že území zahrnující jak plochu 411/116/2194, tak pozemky podatele, bylo jako celek řešeno v rámci Územní rozvahy Troja – Velká skála, zpracované pro IPR v roce 2014. Podatel však opomíjí, že naprostá většina pozemků, které byly předmětem uvedené "Územní rozvahy" a jsou v MPP vymezeny jako zastavitelné, byla vesměs vymezena jako zastavitelná již v dosavadním ÚP SÚ. Nejedná se tedy o nijak diskriminační ani svévolný přístup k podateli. To, že se pořizovatel prozatím nerozhodl vymezit jako zastavitelné další pozemky, u nichž to "Územní rozvaha" vyhodnotila jako možné či potenciálně vhodné, nepředstavuje v kontextu výše uvedených skutečností žádný, tím méně neproporcionální zásah do práv podatele. Nejde také o nerealizovatelné či nemožné z řešení. Samotná skutečnost, že je pozemek vymezen jako plocha čtvrtového parku neznámá, že by jeho jediné přípustné využití spočívalo v klasické, veřejně přístupné parkové ploše. Pro účely Metropolitního plánu je městský park zastřešující pojem pro nestavební část zastavitelného území, tj. nestavební blok nebo soubor nestavebních bloků dle PSP, pouze zpravidla avšak nikoliv výlučně veřejně přístupný, s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými v individuálních podmínkách (typ struktury, hierarchie atd.). Součástí předmětných ploch mohou být i soukromé zahrady. Kromě toho není v rozporu se zákonem, pokud obec projeví zájem na vytvoření veřejného

prostranství tím, že je vymezí v územním plánu. Žádné právní ustanovení nevyžaduje, aby dal vlastník soukromého pozemku souhlas k vymezení funkční plochy veřejného prostranství v územním plánu. Jeho případný nesouhlas může mít vliv na následné kroky, které obec při realizaci veřejného prostranství činí, sám o sobě však nezpůsobuje nezákonnost územního plánu. Nepříléhavý je i odkaz podatele rozsudek NSS na dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, neboť v odkazované věci regulace obsažená v ÚPD předpokládala významnou změnu způsobu využití dotčeného pozemku, která nebyla podložena řádným zjištěním skutkového stavu, zatímco ve věci podatele jde naopak o zachování současného způsobu regulace.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla

jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný

veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3010757

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2974

Podatel | **Vilesol s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1IS1H

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy****I. Obsah námítky**

Podatel nesouhlasí s tím, aby byly pozemky parc. č. 780, 781/1, 792/1, 792/63, k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trójou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrt'ového parku. Podatel žádá, aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím, jak předpokládá podnět ke změně ÚPSÚ P27/2021 podaný MČ Praha 8, který byl doporučen ke schválení dne 8. 6. 2021 Výborem územního rozvoje Zastupitelstva hl. m. Prahy.

II. Území dotčené námitkou

Pozemky parc. č. 780, 781/1, 792/1, 792/63, k. ú. Troja, které jsou součástí lokality 894/Nad Trójou.

III. Údaje z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele

Podatel je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 780, 781/1, 792/1, 792/63, zapsaných na LV č. 8420, k. ú. Troja.

V. Závěr

Ze všech výše uvedených důvodů tedy podatel nesouhlasí s tím, aby byly pozemky parc. č. 780, 781/1, 792/1, 792/63, k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trójou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrt'ového parku. Podatel žádá, aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím, jak předpokládá podnět

ke změně ÚPSÚ „P27/2021 ZMPLA Změna funkčního využití ploch, zahrádky Šutka“ podaný MČ Praha 8 a schválený VÚRM.

Podatel závěrem uvádí, že v případě vyhovění námitce je samozřejmě připraven uzavřít smlouvu s MC Praha 8 (či hl. m. Praha), předpokládanou ve výše zmiňovaném usnesení zastupitelstva, jejíž přílohou bude závazná studie, naplňující podmínku vybudování nového parku a celkové revitalizaci území.

Odůvodnění

IV. Odůvodnění námítky

a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace

Pozemky, jichž se týká tato námitka, jsou rozsáhlé zelené plochy, které jsou v současnosti oplocené a bez parkových úprav. Na pozemcích se nachází divoký porost, který je neudržovaný a celé území se vyznačuje absencí sociální kontroly. Oblast je málo kultivovaná, zdržuje se v ní mnoho bezdomovců a narkomanů, což vyvolává časté stížnosti obyvatel.

Podatel jako vlastník pozemků nechal zpracovat podkladovou studii projektu Trója City Escape — Revitalizace bývalé zahrádkářské kolonie Trója—Praha 8 (MDMA architects). Studie navrhuje pro dané území experimentální bydlení v zeleni, které zahrnuje jednotlivé zahradní vilky koncipované v duchu ekologické a udržitelné architektury s racionálním využitím obnovitelných zdrojů a systému zadržování vody v krajině.

Tento projekt by umožnil více propojit a užívat dosud izolované plochy zeleně, přičemž jejich propojení umožní veřejnosti pěší průchod územím zeleně ze západu z ulice Nad Trojou dále na východ do obydlené oblasti ulice Pod Písečnou. Současně by umožnil území v přiměřené míře více zabydlit stálými obyvateli, to však při zachování charakteru oblasti a jejího rázu, tedy klidu a zeleně. Nová vhodná zástavba pro bydlení by přinesla výrazné zvýšení kultivovanosti území a potřebnou sociální kontrolu.

Na základě této studie podal podatel návrh na pořízení změny platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚPSÚ“), která by změnila stávající funkční využití PZO — zahrádky a zahrádkové osady na plochu OB — čistě obytné. Zastupitelstvo MC Praha 8 tomuto návrhu vyhovělo a svým usnesením ze dne 17. 3. 2021, č. Usn ZMC 010/2021, schválilo uplatnění podnětu ke změně ÚPSÚ pod bodem „Zahrádky Šutka“. Jako podmínka bylo stanoveno uzavření smlouvy mezi

MČ Praha 8 a vlastníky dotčených pozemků, jejíž přílohou bude závazná studie, naplňující doporučení Komise pro územní rozvoj a památkovou péči Rady MC Praha 8, a která mj. upřesní závazek zbudování, následné údržby a předání pozemku nového parku do vlastnictví MC Prahy 8 nebo hl. m. Prahy.

MČ Praha 8 následně oficiálně podala podnět ke změně ÚPSÚ s požadavkem přeměny z městské zeleně PZO na území čistě obytné OB-B. Podnět je zaevidován v aplikaci Změna plánu jako „P27/2021 ZMPLA Změna funkčního využití ploch, Zahrádky Šutka“. Dne 8. 6. 2021 Výbor územního rozvoje Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „VÚRM“) tento podnět doporučil ke schválení.

Aktuálně zveřejněný návrh MPP nicméně tento podnět nijak nezohledňuje, neboť na předmětných pozemcích navrhuje nezastavitelnou rekreační lokalitu a čtvrt'ový park, přičemž pozemky jsou v rámci podrobnějšího členění z převážné části vymezeny jako zahrádková osada.

Podatel proto navrhuje, aby byl do návrhu MPP výše uvedený podnět P27/2021 zapracován. Vhodnost řešení obsaženého v tomto podnětu lze dále odůvodnit následujícími důvody.

b) Nerealizovatelnost využití navrhovaného MPP

Aktuální návrh MPP v předmětné lokalitě navrhuje čtvrt'ový park. Podle čl. 85 textové části návrhu MPP má čtvrt'ový park plnit „úlohu významného místa pro rekreaci zejména pro obyvatele a návštěvníky dané části města a částí bezprostředně sousedících.“ Návrh MPP tedy zřejmě předpokládá, že ve bude jednat o veřejně přístupné místo určené pro rekreaci obyvatel a návštěvníků dané lokality. V této souvislosti je nicméně nutné zdůraznit, že předmětné pozemky, dotčené touto námítkou, jsou pozemky v soukromém vlastnictví podatele. Návrh MPP přitom neobsahuje žádné nástroje k tomu, aby bylo zabezpečeno, že tento park v daném území bude vybudován. Jak zaznělo i na zasedání Zastupitelstva MČ Praha 8 konaného dne 17. 3. 2021, v souvislosti se schvalováním podání podnětu ke změně ÚPSÚ, vlastníka obecně nelze donutit, aby na svých pozemcích na vlastní náklady vybudoval park a navíc umožnil jeho využití široké veřejnosti.

Takovým nástrojem, který by umožnil vytvoření parku, by přitom nepochybně byla smlouva o spolupráci uzavřená mezi vlastníkem pozemku a městskou částí či přímo hl. m. Praha, která by řešila rovněž údržbu nově vzniklého parku a případně jeho předání do vlastnictví MČ Prahy 8 nebo hl. m. Prahy. Takovou smlouvu předpokládá výše zmiňované usnesení č. Usn ZMC 010/2021. její uzavření je nicméně spojeno s příslušnou

změnou územního plánu, která by umožnila částečné zastavění dané lokality pro umírněnou zástavbu respektující přírodní charakter dané lokality.

Naopak návrh MPP ve své aktuální podobě neumožňuje podateli využít své pozemky jiným smysluplným způsobem, který by přispěl k celkové revitalizaci a zlepšení stavu území. Vydáním MPP v navržené podobě by došlo pouze ke konzervaci nevyhovujícího stavu území, který zahrnuje degradaci zeleně, neprostupnost území a výskyt sociopatologických jevů, které snižují bezpečnost v dané lokalitě.

Návrh MPP tedy dle podatele nesmí ignorovat skutečnost, že předmětné pozemky jsou v soukromém vlastnictví a že čtvrt'ový park zde nelze vybudovat bez součinnosti s vlastníky pozemků. Nový MPP by měl proto navrhnout takové řešení, které přispěje ke zlepšení stavu dotčeného území a nikoliv ke konzervaci stávajícího nevyhovujícího stavu. Takovou regulací, která by zlepšila stav území, je nepochybně začlenění předmětných do zastavitelného obytného území a stanovení takových podmínek, které by umožnili celkovou revitalizaci a prostupnost území.

Aktuální podoba návrhu MPP je tedy dle podatele založena na nesprávně zjištěném skutkovém státním, nezohledňuje dosavadní vývoj týkající se podnětu P 27 /2021 a ve svém důsledku je v rozporu jak se soukromým zájmem vlastníka pozemku, tak s veřejnými zájmy sledovanými hl. m. Praha a MČ Praha 8.

c) Vhodnost řešení navrhovaného podatelem z hlediska charakteru území, cílů a úkolů územního plánování

Jak bylo zmíněno již výše, záměrem podatele je realizovat na pozemcích, které jsou předmětem této námítky, projekt experimentálního bydlení v zeleni *Trója City Escape* dle studie zpracované MDMA architects, která je přílohou tohoto podání a která byla rovněž podkladem pro návrh na pořízení změny ÚPSÚ „P27/2021 ZMPLA Změna funkčního využití ploch, zahrádky Šutka“.

Podle této studie je základním záměrem projektu vytvořit ucelený charakter území, které splňuje podmínky pro experimentální bydlení v zeleni (moderní vilky dokonale respektující své okolí), bezpečnost obyvatel, je v souladu s regulativy a nabízí logickou prostupnost území s návazností do okolí. Zároveň tento návrh respektuje představu o udržitelné architektuře, ekologii a návaznosti na historii a lokalitu. Cílem je vytvořit v první řadě funkční celek, který splňuje nároky současného designu, ale řeší zejména i návaznost na okolní území a benefit kultivace tohoto zdevastovaného území, které je

nyní obýváno narkomany, bezdomovci a naprosto nevyužívá svůj potenciál.

Jednou z hlavních myšlenek architektonického návrhu je maximální zachování současného krajinného rázu s co nejmenšími terénními úpravami. Na základě toho jsou v rámci studie navrženy změny území, které umožní vybudovat, vyjma nových ploch pro experimentální bydlení v zeleni, i nové parkové úpravy a kvalitní veřejný prostor s návazností na naučnou stezku, dětská hřiště a systém udržitelného nakládání s dešťovou vodou při zachování přírodního charakteru území. Areál experimentálního bydlení je koncipován v duchu ekologické a udržitelné architektury s racionálním využitím obnovitelných zdrojů a systému zadržování vody v krajině. Jednotlivé objekty mají v obou navržených variantách (A, B) zastavěnou plochu pouhých 74,28 m².

Výše popsané řešení navrhované podatelem by tedy nepochybně odpovídalo přírodnímu charakteru dané lokality a bylo by rovněž v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v § 18a § 19 stavebního zákona, s nimiž musí být návrh MPP v souladu.

V této souvislosti lze odkázat na cíle územního plánování obsažené v § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona, podle kterých má územní plánování zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Orgány územního plánování mají koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. Zařazením pozemků podatele do zastavitelné obytné plochy umožňující umírněnou zástavbu, za současného stanovení podmínek pro revitalizaci celého území, by nepochybně došlo k výše uvedené koordinaci veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území.

Dále lze odkázat i na úkol územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, podle něhož je takovým úkolem i stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území. Stávající charakter území je sice přírodní, avšak nevyhovující z hlediska prostupnosti území, stavu vegetace a bezpečnosti. Stanovením podmínek pro umírněnou obytnou zástavbu za současné revitalizace okolních ploch za součinnosti vlastníka pozemků nepochybně dojde k naplnění uvedeného cíle.

Naopak ponechání návrhu MPP v stávající podobě, které by vedlo pouze k zachování stávajícího nevyhovujícího stavu, by bylo v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s § 19 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona, neboť by vycházel z nedostatečně zjištěného a posouzeného stavu území a jeho hodnot a navrhoval nerealizovatelnou koncepci rozvoje území.

d) Nepřiměřenost navrhované regulace

Podatel dále uvádí, že v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9: 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98) je jedním z kroků algoritmu přezkumu opatření obecné povahy také jeho přiměřenost (proporcionalita). V rámci tohoto kroku se především zkoumá, zda napadená regulace vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Dle podatele regulace obsažená v návrhu MPP výše uvedený požadavek přiměřenosti nesplňuje, je tomu tak z důvodu, že především vůbec nesplňuje kritérium vhodnosti, neboť vůbec neumožňuje dosáhnout sledovaného cíle. Jak bylo totiž uvedeno již výše, navrhované vytvoření čtvrt'ového parku na pozemcích podatele je zcela nerealizovatelné, tudíž bez součinnosti podatele a dalších soukromých vlastníků zde funkční park nikdy nevznikne. Dále návrh MPP nesplňuje ani kritérium potřebnosti, neboť zamýšlenou rekreační funkci území by bylo možné dosáhnout lépe jiným prostředkem, a to právě prostřednictvím zahrnutí dotčených pozemků do zastavitelného obytného území a vytvoření podmínek pro naplňování revitalizaci okolních ploch apod.

V této souvislosti je dále nutné zdůraznit, že při posuzování přiměřenosti návrhu MPP není podstatné, že již platný ÚPSÚ vymezuje předmětné pozemky jako součást nezastavitelného území. Jak totiž bylo dovoženo v judikatuře správních soudů: *„Je-li přijímán zcela nový územní plán, je nutno vycházet z toho, že upravuje nově (byť i v některých případech shodně jako územní plán dřívější) práva a povinnosti těch, kdož mají vztah mezi svou právní sférou a územím, jež je územním plánem regulováno. Samotné zachování určitého parametru v územním plánu tedy nevylučuje možnost zkrácení na právech subjektu,*

jemuž svědčí subjektivní právo k regulovanému území, a to i s ohledem na komplexní posouzení všech změn, kdy důvody pro onen dílčí parametr mohou být jiné, a jiné může být posouzení dotčení na právech subjektu. “ (rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. 6. 2019, č. j. 76 A 7/2018-66).

Návrh MPP je návrhem zcela nového územního plánu, který musí nově posoudit vhodnost a potřebnost, jakož i proveditelnost, záměru čtvrtového parku na pozemcích podatele. Z všech výše uvedených důvodů má tedy podatel za to, že návrh MPP v aktuálně navržené podobě by znamenal nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Bude vyhověno zapracováním změny ÚP SÚ Z 3693 v upravené podobě dle požadavku dotčeného orgánu OCP. Bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou v rozsahu vymezené rozvojové plochy.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1 a v oddíle B v části B.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3010768

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2975

Podatel | **ŠTELLOVÁ BLANKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N7RCJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010769

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2975

Podatel | **ŠTELOVÁ BLANKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N7RCJ

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Pozemek 1722 k.ú 633330 Dubeč leží podle dosavadního ÚP SÚ v oblasti označené jako PZO/OB-B a zamýšlíme proto zahájit územní řízení s cílem postavit na tomto pozemku rodinný domek pro naši dceru. U jedné hranice pozemku v ulici Dubečské horky je veden kabel elektrického vedení a vodovod, okolí pozemku je zastavěné rodinnými nebo rekreačními domky. Podle návrhu metropolitního plánu leží tento pozemek mimo zastavitelnou část obce (hranice zastavitelné části je vedena po hranici pozemku), z ostatních stran je pruh sadu (cca 30 m) a pak zastavěná oblast. Vzhledem k tomu, že okolní pozemky mají velké zahrady, není pozemek 1722 pro městskou zeleň významný. Pro zemědělskou činnost se z důvodu horší dostupnosti pro zemědělské stroje rovněž nehodí. Žádáme proto, aby využití pozemku 1722 nebylo v metropolitním plánu měněno a aby byl zařazen do zastavitelné oblasti. Současný návrh metropolitního plánu nás poškozuje a neumožní realizovat naše záměry.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem

doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Dle dosavadního ÚP SÚ je zde vymezena plocha PZO/OB-B. Územní rezerva není návrhem, nevyplyvají z ní žádné právní nároky na její využití. Návrh MPP zde vymezuje nezastavitelnou T plochu 412/944/5425 s cílovou charakteristikou; zahrádková osada; a je tak v maximální možné právní kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ. V současnosti v okolí existují funkční zahrádk. osady, které v budoucí krajině mají svoje místo a je třeba je zachovat, MPP jejich existenci potvrzuje. Požadavek ve shodě s připomínkou MČ Praha-Dubeč ID 2998049 (viz vypořádání připomínky MČ ID 2998049, příp. též ID 2998035).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních

hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010771

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2975

Podatel | **ŠTELLOVÁ BLANKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09N7RCJ

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

2. Pozemek 1810/90 k. ú 633330 Dubeč leží podle současného územního plánu z části v oblasti označené jako ZMK VOP, z části v oblasti označené OP/OB-C. Z hlediska zemědělské činnosti nebyl dosud o tento pozemek zájem. Počítali jsme proto s tím, že by na tomto pozemku mohlo stát několik rodinných domků. Pokud bude podle nového metropolitního plánu pozemek 1810/90 zařazen jako městská zeleň, nebude se mít kdo o tuto zeleň podle našich současných zkušeností starat. Pokud by tato část pozemku směrem na Štěrboholy byla rovněž zařazena do zastavitelné oblasti třeba jen rodinnými domky s většími zahradami, vylepšilo by to pohled na krajinu směrem od Štěrbohol a to bez nároků na finanční prostředky města. Metropolitní plán v navrhované podobě je proti našim záměrům a poškozuje nás i finančně.

Žádáme, aby určení výše uvedených pozemků bylo v budoucnu shodné se současným územním plánem, doufáme v pozitivní zvážení našich námitek.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného

zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Existence územní rezervy v dosavadním ÚP SÚ neukládá nároky na její využití. Území tzv. Východního města bylo dříve sledováno jako rezerva pro budoucí rozvoj města, nicméně koncepce rozvoje s ním nepočítá. Místo toho MPP vymezuje dostatek R ploch pro všechny MČ v okolí, které přirozeně navážou na jejich strukturu a neumožní srůstání bývalých samostatných obcí. Pozemek je dle MPP součástí krajiny, rozhraní, v ploše - Jiná plocha přírodně blízká.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle

kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010777

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2975

Podatel | **ŠTELOVÁ BLANKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09QU4K6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění Námítka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Tato námítka může být ostatně vznesena i majiteli pozemků a staveb v okolí pozemku 1722 (z větší části zahrádkářské kolonie), které se nyní nacházejí v oblasti PZO/OB-B a kteří by si chtěli upravit nemovitosti k trvalému bydlení. Podle návrhu MPP spadají ale do „zastavěné oblasti“ a současně do „nezastavitelné“ zemědělské krajiny v rovině. V této zastavěné oblasti by se tedy budoucně smělo pouze bourat?

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010788

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2983

Podatel | **TRNKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097VXPG

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako vlastník pozemku na území hl. města Prahy, který Je dotčen návrhem Metropolitního plánu považuji za nezbytné, aby Metropolitní plán zjednodušil povolování „drobných“ staveb v zastavitelných územích hlavního města Prahy. Metropolitní plán v jeho současné podobě je v souvislosti s „drobnými stavbami“ nesrozumitelný, administrativně náročný a zcela nepredikovatelný.

V souvislosti s výše uvedeným požaduji, aby byl Metropolitní plán v článku 62 odst. 2 a článku 63 odst. 2, které stanovují přípustné stavby v zastavitelné produkční lokalitě a zastavitelné obytné lokalitě doplněno text „**jiné stavby do 25 m2 zastavěné plochy**“.

Stavby do 25 m2 zastavěné plochy svým rozsahem nemůžou znehodnotit zastavěná území obce, podmínkami pro jejich povolení se dostatečně zabývá nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) a zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Problematika regulativů struktur byla komplexně prověřena. Regulativy struktur lokalit a ploch budou přepracovány a vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, se zaměřením na vyšší míru flexibility

regulativů. Bude doplněn regulativ umožňující v ÚPČP, RP a ÚS stanovit strukturu odlišně (ve smyslu jejího zpřesnění). Požadavky na strukturu budou uplatňovány pro samoty přiměřeně. Budou přepracovány regulativy struktury hybridní a heterogenní a struktury areálů produkce. Možnost umisťování řadových domů ve vesnických strukturách bude zachována. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů využití lokalit a ploch byla na základě připomínek a námitek komplexně prověřena. Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, příslušné pasáže textu budou upraveny. Bude doplněna možnost umisťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch. Ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP. Bude upraveno využití nepřípustné v obytných lokalitách a plochách. Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010789

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2984

Podatel | **ŠEBEK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08YA2ZG

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Požadujeme, aby nový územní plán hl. m. Prahy nastavil transformaci chatové oblasti Slatina na vybavenou obytnou čtvrť s rodinnými domy a zajistil podmínky pro její urbanistické dotvoření. A to včetně zahrnutí pozemku p.č.1768 v katastrálním území Praha Dubeč.

Odůvodnění

Námítku podáváme nejen jako vlastníci pozemku, ale také jako dotčení vlastníci ve smyslu rozhodnutí 1 As 16/2008-48, protože stávající stav sousedních parcel v lokalitě nám dlouhodobě působí prokazatelné škody na majetku.

Územní plán by měl určit podobu obytné čtvrti tak, aby se jednalo o samostatnou lokalitu, která je zastavěná a zastavitelná. Území je zároveň v platném územním plánu vedeno jako zastavěné. Jako zastavěné je vedeno i v územně plánovacích podkladech, tj. ÚAP 2020. Části tohoto území je třeba koncepčně dotvořit.

Vymezení lokality jako zastavěného území není faktickým rozšířením zastavitelných ploch, ale potvrzením stávajícího stavu a jeho stabilizací. V kontextu celoměstské strategie efektivního využívání stávajícího zastavěného území a ochrany otevřené krajiny je navrhovaný stav v novém územním plánu, kdy je zamezeno využívání zastavěného území pro zástavbu a zároveň jsou v docházkové vzdálenosti vymezovány nové rozvojové plochy (např. Štěrboholky, území na sever od Štěrboholské spojky) nekoncepční. Místo toho, aby byla preferována varianta stabilizace a dotvoření již existujících zahrad s obydlími tj. Slatiny sever, západ, jih, které přiléhají k MČ Dubči a na severu ke Štěrboholské spojce, je navrhovaná v těchto oblastech výstavba „na zelené louce“.

Požadujeme proto, aby nový územní plán s respektem ke stávajícímu stavu v území navrhl koncepční dořešení lokality Slatiny sever,

západ, jih na obytnou čtvrť s rodinnými domy a stanovil jasné regulativy pro zachování jejího charakteru (minimální velikosti stavebních pozemků, podlažnost, výšková hladina II, minimální podíl nezastavěné části pozemku, koeficient zastavěných ploch).

Nejedná se o zahrádkářskou osadu, ale o zahrady s obydlími. Typická parcela je v soukromém vlastnictví, má velikost kolem 2000-2700m² včetně dostatečně široké příjezdové komunikace pro hasiče, vlastní oplocení s individuálními vstupy, vjezd pro auta, na pozemcích jsou umístěny větší zděné stavby atd.

Počátek zastavování lokality rodinnými domy lze datovat nejméně do roku 1945, od kterého v celé oblasti docházelo k postupné transformaci na chatovou osadu a na bydlení. Platný územní plán chatovou osadu v souvislosti s plánovanou výstavbou Východního města vymezil jako zahrádkové osady PZ a na celé území byla vyhlášena stavební uzávěra (bydlení v rezervě) tak, aby postupná transformace chatové osady nenarušila koncepční rozvoj nově navržené čtvrti. Vlastníci pozemků od té doby počítají s transformací na bydlení.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Pro vymezení nových zastavitelných ploch v tomto území neexistuje dostatečný veřejný zájem. Území tzv. Východního města dříve sledováno jako rezerva pro budoucí rozvoj města, koncepce rozvoje s ním již nepočítá. MPP zde vymezuje velké a dostatečné množství R ploch pro všechny okolní MČ, navazující na jejich strukturu a neumožní srůstání bývalých obcí. Dle katastru nemovitostí se v lokalitě nachází zahrady a stavby pro rodinnou rekreaci. MPP zde potvrzuje existenci zahrádkových osad. Území je regulováno nástroji

MPP a PSP. Požadavek ve shodě s požadavkem MČ Praha-Dubeč ID 2998049.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na

vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010800

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2987

Podatel | **ČESKÁ KVĚTUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP08XNEPA

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Pozemek parc. č. 1717 navrhujeme zařadit do zastavitelné lokality domy pro rodinnou rekreaci. Tímto krokem bude území staré zahrádkářské kolonie na východě důstojně ohraničeno před začínající plochou zahrad na západě a lesíku na jihu. Tato úprava bude v reálném prostředí fungovat jako filtr mezi volnou parkovou krajinou a rekreačními plochami.

Námi prezentovaná námítka byla ústně projednána a konzultována s MČ Praha-Dubeč. Při konzultaci bylo jednáno zejména o vztahu pozemku parc. č. 1717 a zastavěného a zastavitelného území.

Požadujeme změnu nezastavitelné transformační plochy s rekreačním využitím **na zastavitelnou transformační plochu s rekreačním či obytným využitím.**

Odůvodnění

Popis stávajícího stavu z pohledu katastru nemovitostí a způsobu využití:

Předmětný pozemek 1717 se nachází na území městské části Praha-Dubeč, v severozápadním okraji ohraničení k.ú. Dubeč. V sousedství plochy pozemku se východní straně nachází zahrádkářská kolonie (parc. č. 1718/86, 89, 85, 90, 80, 79, 98, způsob využití ZPF, zahrada), na jihu k pozemku přiléhá remízek 1740/1 (způsob využití lesní pozemek), na západě zelené plochy zahrady (1742, způsob využití zahrada) a na severní straně se nachází komunikace 1686/1 (způsob využití ostatní komunikace).

Popis z návrhu MP (grafická i textová část):

Pozemek parc. č. 1717 je dle návrhu Metropolitního plánu hodnocen následovně:

- > A. nezastavitelná transformační plocha s rekreačním využitím (žlutá svislá linie)
- > B. je v krajinném rozhraní (černý kruh)
- > C. je součástí metropolitního parku (fialový puntík)
- > D. je mimo současné hranice celistvého zastavitelného území (tlustá černá „T“ linie)
- > E. je na samotné hranici se zastavěným územím (oranžová „T“ linie)
- > F. je započítán jako jiná plocha přírodě blízká (šedivé podbarvení)
- > G. nachází se mimo lokální přesně vymezený biokoridor (plná černá linie s šipkou a tečkovaná hranice)

A. Nezastavitelná transformační plocha je část nezastavitelného území, pro kterou jsou stanoveny individuální požadavky na změnu charakteru území a ve které se neposuzuje stupeň ekologické stability.

K článku 71

Transformační plochy

Nezastavitelné transformační plochy

Nezastavitelné transformační plochy jsou plochy otevřené krajiny, ve kterých je Metropolitním plánem navržena konkrétní změna, která může (ale nemusí) vyvolat snížení indexu ekologické stability. Pro každou nezastavitelnou transformační plochu jsou stanoveny konkrétní požadavky na změnu, které jsou popsány v KLZ.

Textová část

Článek 65

Nezastavitelná rekreační lokalita

(1) Hlavním využitím nezastavitelné rekreační lokality je rekreace a sport.

(2) V nezastavitelné rekreační lokalitě je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování

nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

(3) V nezastavitelné rekreační lokalitě je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro těžbu nerostů a pro nakládání s odpady a dále ty, které nejsou uvedeny jako přípustné.

B. Krajinné rozhraní je pás nezastavitelných lokalit po obvodu souvislého zastavitelného území města.

V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území.

Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02.

C. metropolitní park, který z hlediska své plošné výměry, ale rovněž dostupnosti, vybavenosti, intenzity údržby a často i specifického charakteru mají význam pro obyvatele a návštěvníky celého města

F. Článek 112 Plochy otevřené krajiny

(5) Jinou plochou přírodě blízkou je nelesní, zpravidla hospodářsky nevyužívaná plocha mající převážně přírodě blízkou druhovou skladbu vegetace. Zařazena je v SES [3].

Popis námítky – požadavek na změnu návrhu MP:

Výše uvedenou charakteristiku návrhu bychom rádi naší námítkou pomohli upravit do koncepce, která dle našeho úsudku lépe odpovídá dnešním, a hlavně budoucím potřebám této části MČ Praha – Dubeč a také této malé zahrádkářské čtvrti.

Díky nedostatečně promyšlenému a kapacitně zaostalému územnímu plánu jsou dnes běžné zahrádkářské kolonie, které postupně bují do podoby „zahrádkářské obytné čtvrti“ [Lokality s malými plochami pozemků (od 300-600 m²) jsou přitom potřebami bydlení i rekreace osázeny stavbami o zastavěné ploše rovnající se někdy třetině, ale někdy i polovině rozlohy pozemku!].

Podlahové plochy těchto domů pro rodinnou rekreaci či bydlení se pak často rovnají přímo polovině výměry parcely. Toto chování je příměstský fenomén a je neúnosné. Požadavky a potřeby bydlení drtí zastaralé struktury kolonií i pozemků, neúměrně zatěžují stávající infrastrukturu a ukazující, jak zoufale chybí dobrá koncepční příprava. Nový MP musí tomuto špatnému jevu umět čelit. Rádi bychom

úpravou předpisu využití pozemku dosáhli dostatečných kapacit pro stavby pro rodinnou rekreaci či dokonce pro rodinné bydlení v západním okraji MČ Praha Dubeč.

Odůvodnění požadavku změny:

Pro tuto změnu jsme jednali se zástupci MČ Praha-Dubeč a následně byla zařazena na seznam změn podporovaných MČ Praha Dubeč pod číslem 4.

Citace z odsouhlasených připomínek k MP:

4. MČ Praha – Dubeč požaduje umožnění obytné zástavby rodinnými domy v celé stávající oblasti zahrad Horka s tím, že v částech s větší vlastnickou rozdrobeností pozemků bude realizace výstavby podmíněna dohodou mezi majiteli pozemků. Podmínkou výstavby je existence zastavovací studie schválené MČ Praha – Dubeč a zohlednění pěších propojení (viz černá šipka v mapě).

Tuto námitku považuje městská část za zásadní.

Zdůvodnění: Jedná se o území, které přiléhá ke stávajícímu intravilánu, s relativně dobrou dostupností inženýrských sítí, které se nacházejí na jeho hranici. Toto území bylo zahrnuto do zastavitelného také v konceptu ÚP z roku 2009. Jedná se o jednu z mála rozvojových oblastí Dubče pro účely bydlení. O této prioritě městská část zpracovatele územního plánu opakovaně informovala v průběhu ústních konzultací i formou vyplnění do webové aplikace Koncepční rozvaha.

(Pozn. jedná se o variantu B připomínky č. 4 odsouhlasenou ZMČ)

Bereme tuto námitku jak prvotní činitel při změně funkce území. Dalšími kroky jsou jednání se místní správou ohledně regulačního plánu a povolených limitů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným

veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jde o území tzv. Východního města, koncepce rozvoje s ním již nepočítá. MPP vymezuje dostatek zastavitelných R ploch pro všechny MČ v okolí, navazující na jejich strukturu, zamezující srůstání bývalých obcí. MPP zde potvrzuje existenci stávající zahrád. osady. Kontinuita s dosavadním ÚP SÚ (plocha PZO/OB-B). Územní rezerva není návrhem, nevyplyvá z ní nárok na její využití. Požadavek ve shodě s připomínkou MČ Praha-Dubeč ID 2998049 (viz vypořádání připomínky MČ ID 2998049, příp. též ID 2998035)

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací

dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010803

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2988

Podatel | **REMIŠOVÁ BLANKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP097P006

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Uplatňuji námitku proti zařazení mých pozemků do kategorie „samota“ a žádám o zařazení pozemků do kategorie „obytné“.

Jedná se o:

- pozemek č. parcely 1758/7, k.ú. Dubeč – SLATINY – druh pozemku – zahrada
- pozemek č. parcely 1755/2 k.ú. Dubeč – SLATINY – druh pozemku – zahrada
- pozemek č. parcely 1757/1 k.ú. Dubeč – SLATINY – druh pozemku – zahrada

Všechny tyto pozemky byly proti mé vůli rozparcelovány z původního jednoho pozemku vedeného v katastrálních mapách pod číslem 620. Na pozemku stojí od roku 1923 řádně zkolaudovaný dům.

Odůvodnění

O možnost vyřešit bytovou situaci mých dětí (dnes již i vnuků) stavbou vícegeneračního rodinného domu žádám již více jak 30 let. Za tuto dobu mi byla několikrát tato možnost vaším úřadem přislíbena jak ústně, tak i písemně (dopis příkládám přílohou).

Umělý vodní tok vytvořený bez mého vědomí na mém pozemku zůstane při výstavbě samozřejmě zachován.

Na pozemcích je elektřina i voda. Všechny tři pozemky jsou dostupné z přilehlé komunikace po které denně projíždí několik tisíc aut. V místě je zavedena MHD. Rozhodně se tedy nedá mluvit o samotě, kterou navrhuje v novém územním plánu z mých pozemků vytvořit.

Městská část Dubeč se k mé žádosti o možnost převedení pozemků jako obytné vždy stavila kladně, jak vyplývá např. z námítky k Metropolitnímu plánu – námitka číslo 2907667.

Vzhledem k tomu, že několik desítek metrů od mých pozemků v novém Metropolitním plánu navrhuje na pozemcích doposud vedených jako orná půda vytvořit stavební parcely, věřím, že i v mém případě mi vyjdete s mou námitkou vstříc a budu mít tak možnost své pozemky plnohodnotně využívat.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Pro vymezení nových zastavitelných ploch zde není dostatečný veřejný zájem. Jde o území tzv. Východního města (rezerva pro budoucí rozvoj), nyní se s ním již nepočítá. MPP vymezuje dostatek zastavitelných R ploch pro všechny MČ v okolí, navazující na jejich strukturu. Mezi MČ zůstane otevřená krajina, vymezená jako krajina rozhraní s novým rekreačním parkem. V dotčeném území vymezena samota (čl. 91) - bude vyjmuta z T plochy rekreační - a ÚSES.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací

dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010804

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2990

Podatel | **Dubečské Slatiny**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097P187

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Požadujeme, aby ve výkrese Z 01 bylo území chatové osady Slatiny vyznačeno jako zastavitelné území, jak je uvedeno v grafické příloze této námitky.

Členové spolku Dubečské Slatiny požadují, aby Metropolitní plán hl. m. Prahy nastavil transformaci území chatové osady Slatiny na zastavitelné území rodinnými domy a stanovil regulativy pro zachování jejího charakteru. Tento požadavek je v souladu se záměrem MČ Praha - Dubeč a byl schválen jejím zastupitelstvem.

Odůvodnění

V současné době osada neslouží výhradně rekreaci, ale její neopominutelnou součástí je i trvalé bydlení v rodinných domech, které jsou zde průběžně realizovány již od 60. let minulého století. Fakticky zde dochází k přirozené koexistenci bydlení s rekreací, pochopitelně bez odpovídající dopravní a technické infrastruktury. Je evidentní, že se tak děje nekonceptně. Převážně kvalitní vegetace osady se podílí na celkově příznivě podobě místa a přispívá k zájmu o trvalé osídlování lokality, byť pomalé a postupné. Z výše uvedeného plyne, že území osady nelze považovat za tzv. stabilizované v plánovacím slova smyslu.

Samozřejmým zájmem nejen samosprávy chatové (zahrádkové) osady, ale současně MČ Praha - Dubeč i naprosté většiny zdejších obyvatel a vlastníků nemovitostí, je postupovat při dalším rozvoji osady výhradně konceptně. To v první řadě znamená vytvořit právní a plánovací podmínky pro stabilizaci koexistence různých residenčních a rekreačních forem ve vzájemné harmonii.

Minimální podmínkou umístování dalších staveb v osadě by bylo projednání a schválení územní studie osady zastupitelstvem MČ Praha - Dubeč. Logickým předpokladem všech nutných kroků je

ovšem uznání charakteru této osady jako smíšeného rekreačně obytného území, které by se v odpovídající formě promítlo do Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Pro vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení v tomto území neexistuje dostatečný veřejný zájem, generují zábory ZPF. S územím tzv. Východního města, dříve územ. rezerva pro budoucí masivní rozvoj města, koncepce rozvoje již nepočítá. MPP vymezuje dostatek zastavitelných R ploch pro všechny okolní MČ, navazující na jejich strukturu. MPP zde potvrzuje stávající fungující zahrád. osady. Požadavek ve shodě s připomínkou MČ Praha-Dubeč ID 2998049 (viz vypořádání připomínky MČ ID 2998049, příp. též ID 2998035).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010808

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2991

Podatel | **DUBSKÁ JARMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PGZJ

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Dotčený pozemek připomínajícího:**

Katastrální území: Dubeč, Parcelní číslo: 1773/2, 1773/6

Vyjádření:

Jako vlastník pozemku v dané chatové oblasti požaduji, aby nový územní plán hl. m. Prahy nastavil transformaci chatové oblasti Slatina na vybavenou obytnou čtvrť s rodinnými domy, zajistil podmínky pro její urbanistické dotvoření a stanovil regulativy pro zachování jejího charakteru v souladu se zásadními připomínkami MČ Praha-Dubeč.

Odůvodnění

V rámci předchozího urbanistického řešení VRÚ Štěrboholy – Dubeč – Dolní Měcholupy byla předmětná chatová oblast prostřednictvím revidované urbanistické studie architektů Suchý a Novotný přejata do schváleného konceptu připravovaného plánu s kategorií funkčního využití pro výstavbu rodinných domků, a to v souladu s příslušnými zásadami územního rozvoje.

Předložený návrh Metropolitního plánu danou oblast blokuje jejím zařazením do nezastavitelného území.

Další blokování možnosti přirozeného rozvoje naší chatové oblasti vede už po několik desítek let ke konzervaci negativního stavu. Vznikají tak příznivé podmínky pro vznik sociálně vyloučené lokality, kde např. dochází k vykrádání chat i rodinných domků

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Pro vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení v tomto území neexistuje dostatečný veřejný zájem, generují zábory ZPF. S územím tzv. Východního města, dříve územ. rezerva pro budoucí masivní rozvoj města, koncepce rozvoje již nepočítá. MPP vymezuje dostatek zastavitelných R ploch pro všechny okolní MČ, navazující na jejich strukturu. MPP zde potvrzuje stávající fungující zahrád. osady. Požadavek ve shodě s připomínkou MČ Praha-Dubeč ID 2998049 (viz vypořádání připomínky MČ ID 2998049, příp. též ID 2998035).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního

potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010812

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2992

Podatel | **PODPĚRA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BCGJ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010813

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2992

Podatel | **PODPĚRA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP098BCGJ

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka k lokalitě 816 / Zahrádková osada Třešňovka**

Jako vlastníci pozemků č. pare. 984/1 - zahrada a č. pare. 984/2 - zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Velká Chuchle (viz příloha námítky), které jsou Územním plánem hl. m. Prahy (Metropolitní plán) - Upravený návrh k projednání dle § 52 stavebního zákona - zařazeny do lokality 816 / Zahrádková osada Třešňovka.

Nesouhlasíme s upraveným návrhem k projednání. Návrh nelogicky rozděluje a vyčleňuje území na oddělené lokality s odlišnými parametry, které povedou k blokování udržení kvalitního prostředí či dokonce k blokování rozvoje lokality 816 / Zahrádková osada Třešňovka. Vybraným částem lokality 816 / Zahrádková osada Třešňovka a dále přímo sousedícím lokalitám 386 / Hvězdárna a 387 / Lahovská jsou přiřazeny parametry, které umožní jejich další rozvoj. S respektem ke stávajícím hodnotám a charakteru lokality požadujeme aplikovat přístup, který je v souladu s dlouhodobými trendy a deklarovanými cíli a snahami hl. města Prahy o zkompaktňování a zahušťování města na úkor jeho rozšiřování do krajiny. Požadujeme, aby Metropolitní plán naplnil svoji vizi a stal se „iniciačním“, nikoliv „restriktivním“, nástrojem územního plánování.

Umožnění rozvoje podporuje i MČ Praha - Velká Chuchle, která požaduje přiřadit lokalitu pod rozvojovou a transformační plochu [415/386/4017]. S výše uvedeným se plně ztotožňujeme.

Domníváme se, že místní samospráva zná danou lokalitu nepochybně podrobněji a důkladněji než Hlavní město Praha, pro kterou je lokalita „na okraji Prahy“ naprosto nepodstatná a patrně i neznámá. Proto jsou zde nastavena kritéria, která znemožňují zástavbu zcela, namísto aby byly stanoveny racionální parametry na přirozené dotvoření místa v návaznosti

na již existující, poměrně rozsáhlou zástavbu. Námi vlastněné pozemky o rozloze 3 412 m² se nacházejí v těsné blízkosti zastavěných sousedních pozemků, na které by měly svou zástavbou navazovat.

Návrh zcela chybně ve svém Odůvodnění popisuje lokalitu, příkladem je tento popis: „Zástavba zahradními domky a chatami má výšku 1 nadzemního podlaží.“ To ovšem neodpovídá skutečnosti, v lokalitě a také v blízkém okolí je mnoho objektů o dvou i více nadzemních podlažích, řada z nich jsou novostavby.

Požadujeme, aby v lokalitě 816 / Zahrádková osada Třešňovka byl umožněn další rozvoj.

Požadujeme, aby v lokalitě 816 / Zahrádková osada Třešňovka byla stanoveno rozmezí podlažnosti 2.

Nesouhlasíme s upraveným návrhem Metropolitního plánu k projednání.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Právní kontinuita s dosavadním ÚP SÚ - plocha PZO. Nedostačující infrastruktura. Neschválený podnět na změnu č. 150/2023 týkající se rozsáhlého území zahrádkové osady.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je

i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3010835

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Lokalita | 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

Magistrát hlavního města Prahy, Odbor územního rozvoje, jako pořizovatel zveřejnil veřejnou vyhláškou oznámení o konání dvou veřejných projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) dle § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). Současně pořizovatel poučil o možnosti uplatnit k návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) stanoviska, připomínky a námítky, a to nejpozději do 7 dnů ode dne druhého veřejného projednání, tj. do 30. 6. 2022 včetně.

Podatel jako vlastník dotčený návrhem územně plánovací dokumentace tímto podává ve stanovené lhůtě k návrhu MPP své, níže uvedené námítky dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Pozemky ve vlastnictví Vlastníka:

Vlastník má ve svém vlastnictví pozemky a stavby zapsané na LV č. 494 pro katastrální území Sedlec, obec Praha, pozemky parc. č. 173/3, 173/5, 185/3 a 185/6.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní informativní část podání. Konkrétní požadavky jsou včetně příslušného vypořádání uvedeny v následujících námitkách.

Námítka

ID 3010836

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Lokalita | 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Námítka č. 1****Území dotčené námitkou:**

pozemky parc. č. 173/3, 173/5, 185/3 a 185/6 v k.ú. Sedlec

Pozemky Vlastníka jsou dle stávajícího územního plánu určeny funkčním využitím OP/OB-A, OP/VV a částečně ZMK. Požadujeme zrušit časovou podmíněnost a zařadit celé pozemky do plochy zastavitelné stavební, využití území obytné, vše v souladu s příslušnou podanou změnou územního plánu P228/2018. Dotčené pozemky byly historicky (min. od r. 1964) zastavitelným územím, což lze ilustrovat na historických územních plánech Prahy. Dotčené pozemky se staly v současném ÚP územní rezervou jen z důvodu stabilizace území pro připravovanou výstavbu přípojky vnějšího městského okruhu (tunel Rybářka). Stabilizace tunelu Rybářka je dle dokumentace, zpracované Pragoprojektem a.s., hotova. Součástí přípravy pro výstavbu přípojky městského okruhu je kanalizační stoka, která je součástí stokové sítě HLMP. Rovněž došlo dne 26.4.2022 k uzavření smlouvy o přeložce kanalizační stoky na pozemcích společnosti Suchdolský ostroh a.s., která váže na stavební záměr úpravy stávajících jednotných kanalizačních stok, a realizaci nových splaškových a dešťových stok v ulici Na Rybářce, která je realizována v rámci investiční akce „1/1/A66/00 – Rekonstrukce kanalizace, lokalita Budovec, Praha 6“ hlavního města Praha, které v této věci zastupuje Pražská vodohospodářská společnost a.s.

Podatel namítá hrubé porušení svého legitimního očekávání, a to ze strany HLMP, potažmo MČ Praha – Suchdol, když už v říjnu 2005 byla radou HLMP odsouhlasena změna č. Z 0493/00, která umožňovala zastavění dotčených pozemků. Bod byl dokonce zařazen na jednání zastupitelstva HLMP, avšak k jeho projednání nedošlo,

a to přes opakované sliby, četné ústupky ze strany investora / dotčeného vlastníka a navzdory tomu, že dotčený vlastník uzavřel ve prospěch obce několik smluv vztahující se k dané lokalitě. Následně (13. 12. 2018) byl dotčeným vlastníkem podán opakovaně návrh na změnu územního plánu č.j. MHMP 2037721/2018 (P228/2018), který byl 12.3.2019 projednán a doporučen ke schválení výborem pro územní rozvoj a územní plánování ZHMP. Ani v tomto případě nedošlo k projednání změny v orgánech HLMP a bod byl z programu jednání RHMP stažen. Podatel si je vědom judikatury NSS, že na změnu ÚP není nárok, to však neznamená, že orgán obce vykonávající státní správu v přenesené působnosti může libovolně nakládat s žádostmi, které jsou mu adresovány. Naopak je legitimním očekáváním každého navrhovatele, že takový podnět bude orgány obce projednán.

Následuje přehled map z územních plánů HLMP.

ÚP Praha – rok 1964:

ÚP Praha – rok 1971:

ÚP Praha – rok 1976:

ÚP Praha – rok 1994:

ÚP Praha – rok 1999:

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Vymezení území bude řešeno dle projednávané změny dosavadního ÚP SÚ Z 3774, avšak v redukováném rozsahu. Bude upraveno vymezení hranice zastavitelného území a hranice lokalit, bude však zachováno vymezení nezastavitelného území v šíři 30 m jako ochranného pásma lesa. V rámci T plochy obytné bude parametrickou regulací vyjádřen požadavek na minimální podíl městských parků ve výši 7 % a minimální podíl občanské vybavenosti ve výši 15 %. Bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou, v plánovací smlouvě budou stanoveny individuální regulativy. Pozemky p. č. 173/3 a 173/5 byly v ÚP SÚ vymezeny jako plocha nezastavitelná ZMK, MPP zde proto v kontinuitě ve vztahu k ÚP SÚ vymezuje nezastavitelnou plochu - jiná plocha přírodě blízká. Územní

plánování je založeno na principu kontinuity, což znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41)." Uvedené pozemky jsou součástí ZPF.

Námítka

ID 3010837

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Lokalita | 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**Námítka č. 2****Území dotčené námitkou:**

pozemky parc. č. 173/3, 173/5, 185/3 a 185/6 v k.ú. Sedlec MPP
pozemky určil v ploše nezastavitelné přírodní a dále jako krajinné
rozhraní. Požadujeme na našich pozemcích krajinné rozhraní zrušit.
Podrobná argumentace ohledně diskriminace vlastníků jejichž
pozemky se nacházejí v Krajinném rozhraní, resp. Přípraží je
obsažena v námitce č. 7.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech
obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh
bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven
a opakovaně veřejně projednán.

Vymezení území bude řešeno dle změny Z 3774 dosavadního ÚP
SÚ, avšak v redukováném rozsahu - viz příloha vypořádání. Bude
upraveno vymezení hranice zastavitelného území a hranice lokalit
bude však zachováno vymezení nezastavitelného území v šíři 30 m
jako ochranného pásma lesa, které bude plnit funkci krajinného
rozhraní. Bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou,
v plánovací smlouvě budou stanoveny individuální regulativy.
Pozemky p. č. 173/3 a 173/5 byly v ÚP SÚ vymezeny jako plocha
nezastavitelná ZMK, MPP zde proto v kontinuitě ve vztahu k ÚP SÚ
vymezuje nezastavitelnou plochu - jiná plocha přírodě blízká. Územní
plánování je založeno na principu kontinuity, což znamená, že
přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na

předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41)." Uvedené pozemky jsou součástí ZPF.

Námítka

ID 3010838

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Lokalita | 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítka č. 3

Území dotčené námitkou:

pozemky parc. č. 173/3, 173/5, 185/3 a 185/6 v k.ú. Sedlec

MPP na pozemcích Vlastníka vymezuje Dopravní infrastrukturu a VPS (610/-/2). Současný průběh VPS na pozemcích Vlastníka je absolutně jiný než ve stávajícím územním plánu. Umístění trasy navíc ignoruje dokumentaci zpracovanou ŘSD, která bude v průběhu roku 2022 předložena úřadům pro vyhodnocení EIA. Oproti stávajícímu stavu nerespektuje vlastnická práva, nerespektuje připravovaný projekt Vlastníka, změnu územního plánu a příslušné studie, které si obec Praha vyžádala. Vlastník uzavřel dohody a smlouvy týkající se průběhu VPS a současně ze svých pozemků vyčlenil část určenou pro potřeby VPS. Požadujeme výmaz VPS z našich pozemků a umístění na pozemky obce, příp. ponechat stav dle stávajícího územního plánu, příp. o rozsahu a umístění jednat s Vlastníkem. I v tomto případě platí další námítka a připomínky v souvislosti s VPS.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Metropolitní plán respektuje a upřesňuje koridor vymezený v nadřazené dokumentaci. Zrušení přivaděče Rybářka by bylo v přímém rozporu se ZÚR. Trasa odpovídá prověřovacím studiím a je sledovaná dlouhodobě, zároveň je v území zafixovaná (viz například

stavební uzávěra pro Pražský okruh na území Suchdola). Soulad se ZÚR je podrobně odůvodněn v příloze č. 2 odůvodnění.

Námítka

ID 3010845

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Lokalita | 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**Námítka č. 4****Území dotčené námitkou:**

pozemky parc. č. 173/3, 173/5, 185/3 a 185/6 v k.ú. Sedlec

MPP vymezuje v těsné blízkosti pozemků Vlastníka VPO a další krajinné rozhraní s pozemky ve vlastnictví převážně obce. Tyto pozemky jsou bez veřejného přístupu, přístup je možný pouze přes pozemky Vlastníka, s čímž Vlastník nesouhlasí. Požadujeme jednoznačné vymezení a vybudování přístupu, nikoliv přes pozemky Vlastníka, případně zahájení jednání s Vlastníkem.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Vymezení území bude řešeno dle změny ÚP SÚ Z 3774, avšak v redukovaném rozsahu - viz příloha vypořádání. Bude upraveno vymezení hranice zastavitelného území a hranice lokalit. Bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou, v plánovací smlouvě budou stanoveny individuální regulativy. Prostupnost nově vymezeným územím bude řešena v rámci podrobnější dokumentace. V souladu s č. 88 odst. 5 MPP realizovat pěší propojení i bez přímého vymezení.

Námítka

ID 3010846

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Lokalita | 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**Námítka č. 5****Území dotčené námitkou:**

pozemky parc. č. 173/3, 173/5, 185/3 a 185/6 v k.ú. Sedlec

MPP zahrnuje pozemky vlastníka do lokality 961/Vltava Sever, což má být nezastavitelné území, typem struktury krajina výrazných údolí. Vlastník se zahrnutím svých pozemků do této lokality a struktury zásadně nesouhlasí.

Změna, která na soukromých pozemcích vymezuje takto významnou přírodní lokalitu je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob a není nijak odůvodněna. K tíži soukromého majitele je zde zřizováno prostranství, které je svým charakterem fakticky určeno pro veřejné využití. Je proti výše uvedeným principům, aby pořizovatel MPP vymezoval takovéto přírodní prostranství k tíži soukromých vlastníků bez dostatečného a řádného odůvodnění.

Chybí jakékoliv odůvodnění takového přístupu, zejména pak odůvodnění, proč je krajina okolo Vltavy rozšiřována takto excesivně, a především na pozemky, které svým faktickým stavem ani vzdáleně nepřibližují cílovému popisu území. Na pozemcích ve vlastnictví podatele je orná půda, byť nijak kvalitní (BPEJ – třída ochrany IV.) – viz. ortofoto níže.

Není pochopitelné, proč pořizovatel MPP takto excesivně a bez odůvodnění koncipuje lokalitu 961/Vltava Sever tak vzdáleně nejen za přirozené břehy Vltavy ale i za lokalitu soustavy NATURA 2000 č. CZ0110154 „Kaňon Vltavy u Sedlce“. Postup pořizovatele je o to více zarážející v situaci kdy mezi Vltavou a dotčenými pozemky se

nachází zastavěné území a dokonce zastavitelná transformační plocha 411/240/2426 s navrhovanou heterogenní strukturou.

Ortofoto stávajícího stavu:

Lokality soustavy Natura – kaňon Vltavy u Sedlce:

Rozhodnutí o námítkce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Vymezení území bude řešeno dle změny ÚP SÚ Z 3774, avšak v redukováném rozsahu - viz příloha vypořádání. Bude upraveno vymezení hranice zastavitelného území a hranice lokalit, bude však zachováno vymezení nezastavitelného území v šíři 30 m jako ochranného pásma lesa. V rámci T plochy obytné bude parametrickou regulací vyjádřen požadavek na minimální podíl městských parků ve výši 7 % a minimální podíl občanské vybavenosti ve výši 15 %. Bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou, v plánovací smlouvě budou stanoveny individuální regulativy. Pozemky p. č. 173/3 a 173/5 byly v ÚP SÚ vymezeny jako plocha nezastavitelná ZMK, MPP zde proto v kontinuitě ve vztahu k ÚP SÚ vymezuje nezastavitelnou plochu - jiná plocha přírodě blízká. Územní plánování je založeno na principu kontinuity, což znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, neboť „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající“ (viz rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41)." Uvedené pozemky jsou součástí ZPF.

Námítka

ID 3010849

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**Námítka č. 6**

Podatel namítá neurčitost a nejednoznačnost návrhu MPP

Území dotčené námitkou:

Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP je prezentován v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a územní plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010851

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření**Námítka č. 7**

Podatel namítá diskriminaci vlastníků v Krajinném rozhraní a „Přípraží“

Území dotčené námitkou:

Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií – vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení

„Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Samotný název „Přípraží“ vytváří pocit menší hodnoty oproti označení „Praha“ a je proto způsobilý zapříčinit cenový chaos, který se zdaleka nedotkne pouze vlastníků pozemků, ale zasáhne nepochybně do navazujících obchodních a finančních vztahů (např. hypoték), kdy reálně hrozí, že finanční ústavy budou považovat pozemky v „Přípraží“ za méně hodnotné a mohou požadovat dozajištění. Zavedení pojmu „Přípraží“ je excesivní a neodůvodněný zásah do majetkových práv, který není odůvodněn a je v rozporu se zásadami proporcionality a minimalizací zásahu do vlastnických práv.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznamená, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto

důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010852

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření**Námítka č. 8**

Podatel namítá nezákonnost návrhu MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací

Území dotčené námitkou:

Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP musí být dle § 43 stavebního zákona v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, musí tedy vycházet z aktualizovaných Zásad územního rozvoje hl. města Prahy (dále jen „ZÚR“). Návrh MPP je však veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení Aktualizace č. 5 (dále jen „AZÚR“, z níž však návrh MPP obsahově vychází (mj. v případě krajinných rozhraní). O pořízení návrhu MPP bylo rozhodnuto v roce 2012, dne 27. 6. 2018 proběhlo společné jednání o návrhu MPP a současně ve stejném období byla dne 14. 6. 2018 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy schválena zpráva o uplatňování ZÚR. Fakticky tak již od roku 2018 probíhalo souběžné pořizování AZÚR a metropolitního plánu. Tento stav byl zhojen až v roce 2021, kdy Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením ze dne 18. 3. 2021, č. 25/15, schválilo postupem dle § 8 odst. 2 stavebního zákona souběžné pořízení Aktualizace č. 5 Zásad hl. m. Prahy s novým územním plánem hl. m. Prahy (metropolitním plánem). Tento postup je však dle podatele v rozporu se zásadou předvídatelnosti, protože pojmy a kategorie v území, použité v návrhu MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci (AZÚR), tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010855

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření**Námítka č. 9**

Podatel namítá nepřipustnou kumulací rolí pořizovatele a schvalovatele MPP

Území dotčené námitkou:

Celé správní území hl. města Prahy

Při pořizování MPP dochází k nepřipustnému souběhu rolí pořizovatele a schvalovatele MPP, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jediným hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) bude rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí znamená významné ohrožení nezávislosti při schvalování MPP, když pan architekt Hlaváček z podstaty věci nebude nestranným za situace, kdy bude schvalovat svou vlastní několikaletou práci. Bývá nikoliv neobvyklou praxí, že se osoby, které se nacházejí ve „střetu zájmů“ vyloučí z projednávání a hlasování.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námitkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010863

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Vyjádření**Námítka č. 10**

Podatel namítá nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP

Území dotčené námitkou:

Celé správní území hl. města Prahy

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno – zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může – li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Návrh MPP spolu s připravovanou novelou stavebního zákona zavádí na trhu kolosální nejistotu, která je zvýrazněna průměrnou délkou územního/stavebního řízení v Praze. Pokud ani profesionálové nejsou schopni odhadnout, kdy vstoupí MPP v platnost, resp. co se stane, pokud Praha nebude mít nový územní do konce roku 2025 (viz. navrhovaný § 322 odst. 4 stavebního zákona), pak je otázkou, do jaké míry může s návrhem MPP pracovat běžná veřejnost. Návrh MPP jistě nemá být dokumentem určeným pouze pro specialisty na územní plánování. Pokud se pořizovatel MPP rozhodl vypracovat zcela nový územní plán (nová grafika, terminologie, koncepce, vrstvy) pak měl postupovat adresně a upozornit dotčené vlastníky, jak MPP do jejich majetkových práv konkrétně zasahuje. V rámci téměř 10ti let příprav nepochybně byl prostor zpracovat adresné porovnání stávajícího a nového ÚP a vlastníky adresně oslovit. V rámci poskytnutých 65 dnů není běžný adresát (majitel pozemku) schopen vzhledem k nesrozumitelnosti a neurčitosti podkladů svá majetková práva hájit.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3010866

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Vyjádření**Námítka č. 11**

Podatel namítá neurčitost základní koncepce MPP

Území dotčené námitkou:

Celé správní území hl. města Prahy

V čl. 10 textové části návrhu MPP je definováno deset tezí MPP, přičemž většina z nich je natolik obecná a bezobsažná, že jejich budoucí výklad nutně přinese nepředvídatelnost a různý výklad ze strany orgánů samosprávy. Vedle obecnosti chybí i odůvodnění ve směru k dotčeným vlastníkům pozemků, jako kdyby vlastníci pozemků byli až tou poslední kategorií, o kterou v územním plánování jde. Nepředvídatelnost MPP vyplývá i z rozlišení ploch, když návrh MPP v zásadě rozlišuje pouze tři kategorie zastavitelných lokalit (obytná, rekreační a produkční). Každý adresát má v důsledku tohoto návrhu mnohem menší šanci předvídat, co se v příslušném území (lokalitě) bude fakticky nacházet.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého

návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Základní koncepce návrhu MPP, vyjádřená v deseti tezích uvedených ve článku 10 a v člancích 9 až 13 Textové části návrhu MPP, dostatečným způsobem definuje koncepci rozvoje a správy města. Uvedené teze v čl. 10 jsou součástí stanovené základní koncepce MPP, která byla zpracována se zřetelem na různé úrovně vnímání města. Tyto úrovně jsou v návrhu MPP rozlišeny v hierarchickém uspořádání od základní koncepce přes jednotlivé koncepce krajiny, města, urbanistické, veřejné infrastruktury a jejich dílčí části až po detailní (v měřítku územního plánu) vymezení a popis území, lokalit, ploch a jejich charakteru spolu s podmínkami pro jeho zachování nebo zlepšení stavu vyjádřené v podmínkách prostorového uspořádání, způsobu a míry využití. Podrobněji viz příloha P.162 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010869

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření**Námítka č. 12**

Podatel namítá absenci přezkoumatelného odůvodnění návrhu MPP

Území dotčené námitkou:

Celé správní území hl. města Prahy

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, Krajinném rozhraní a Otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého

návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3010870

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Vyjádření**Námítka č. 13**

Podatel namítá absenci vypořádání připomínek z roku 2018

Území dotčené námitkou:

Celé správní území hl. města Prahy

Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty pořizovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvaní“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, proč byly vypořádány a odůvodněny zvoleným způsobem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vypořádání připomínek ze společného jednání nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá.

Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek ze společného jednání – není stanovena. Vypořádání připomínek ze společného jednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek ze společného jednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek ze společného jednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.152 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010874

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Vyjádření**Námítka č. 14**

Podatel namítá nepřiměřený zásah do majetkových práv v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění

Území dotčené námitkou:

Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Důležitý je rovněž fakt, že „územní rezervy“ byly akceptovány trhem v tom smyslu, že tržní cena pozemků v územní rezervě byla doložitelně vyšší, a to nikoliv nepodstatně, nýbrž v četných případech dokonce v řádech.

Od vydání ÚP v roce 1999 vlastníci pozemků v územní rezervě marně čekali, že dojde k „odblokování časové podmíněnosti“ a návrh MPP je nepochybně tím hlavním důvodem, aby k takovému kroku došlo. Pořizovatel MPP bohužel přistoupil k územním rezervám jako kdyby neexistovaly, což je zjevné porušení legitimního očekávání vlastníků, které bylo akceptováno jak trhem, tak faktickým přístupem příslušných obecních orgánů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba

navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010899

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Vyjádření

Podatel uplatňuje námítky proti textové části návrhu MPP

Území dotčené námitkami:

Celé správní území hl. města Prahy.

Jednotlivé námítky A) až S) následují.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jednotlivé námítky viz následující odstavce.

Námítka

ID 3010900

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Vyjádření

A) Územní plán obce (ÚPO) je vydáván formou opatření obecné povahy (viz. ust. § 172 a násl. SŘ). Jeho text musí být jasný, srozumitelný a neměl by připouštět různé varianty výkladu. Z tohoto hlediska je celá textová část MPP nesrozumitelná, komplikovaná a nejednoznačná.

Navrhujeme text kompletně přepracovat za účelem zjednodušení a zpřehlednění.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak

z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3010903

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

VyjádřeníB) čl. 3, odst. 3) MPP

Článek definuje pojem „jiná stavba“ tak, že pro účely MPP se tímto rozumí *mimo budov všechny stavby, zařízení a opatření ve smyslu stavebního zákona. Ve SZ je použit termín „stavba“ bez dalších přívlastků. Stavbu definuje jako „... veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu“.*

Navrhujeme sjednotit pojmy v MPP s pojmy v StZ.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění čl. 5 textové části bude na základě výsledků veřejného projednání doplněno, nikoli však ve smyslu požadavku. Bude upřesněno znění ostatních článků, týkajících se problematiky stavebních a nestavebních bloků.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého

návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3010909

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Vyjádření**C) Čl. 5 odst. 1 písm. l) a m) závazné části MPP**

Uvedená ustanovení definují termíny „stavební blok“ a „nestavební blok“, přičemž stavební blok slouží *převážně* pro stavební účely, naproti tomu nestavební blok je určen převážně pro nestavební účely.

Je opakovaně užit neurčitý výraz „převážně“, což vede k nejednotnému výkladu. Je třeba stanovit jasný výklad/pojem.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění čl. 5 textové části bude na základě výsledků veřejného projednání doplněno, nikoli však ve smyslu požadavku. Bude upřesněno znění ostatních článků, týkajících se problematiky stavebních a nestavebních bloků.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3010914

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Vyjádření**D) Termíny „stavební“ a „nestavební“**

StZ v ust. § 2 odst. 1 písm. d) popisuje stavební pozemek jako pozemek, *jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem*. Z toho potom vyplývá, že nestavební pozemek je pozemek, na kterém nelze realizovat stavbu. Dle MPP je možné, že i když je lokalita označená jako nestavební (např. zastavitelná nestavební), lze v ní realizovat určité stavby.

Opakovaně navrhuje pojmově sjednotit užívané výrazy v MPP se StZ.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Metropolitní plán vymezuje stavební a nestavební bloky v souladu s PSP § 12 odst. 1. Ve stavebních blocích vymezených a obslužených veřejnými prostranstvími se předpokládá zástavba podle regulativů Metropolitního plánu. Ochrana a rozvoj městské přírody se stanovuje v zastavitelném území prostřednictvím zastavitelných nestavebních lokalit a nestavebních bloků (čl. 19 a 20). Začlenění ploch městských parků do zastavitelného území vyplývá ze znění stavebního zákona v § 58, kde veřejná prostranství, kterými městské parky jednoznačně jsou, jsou ex lege součástí zastavěného území (odst. 2, písm. d). Pomocí regulativů Metropolitního plánu je

rozvíjen nestavební charakter městských parků, jímž se rozumí převážné zastoupení přírodních složek městské krajiny a zásadně omezené umisťování budov a jiných staveb. Městskou přírodu doplňují enklávy otevřené krajiny, zastavitelné území společně s enklávami otevřené krajiny utváří městskou krajinu.

Problematika regulativů struktur byla komplexně prověřena. Regulativy struktur lokalit nestavebních a nezastavitelných budou přepracovány a vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, se zaměřením na vyšší míru flexibility regulativů. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010919

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Vyjádření**E) Čl. 39 odst. 1 a odst. 2 závazné části MPP**

a. v odst. 1 se uvádí, že v zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umisťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov nebo jiných staveb

b. v odst. 2 se uvádí, že specifickým rysem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny

Upřesnění „zastavitelné lokality“ je uvedeno v čl. 62–64 MPP, a to formulacemi – zastavitelná produkční/obytná/rekreační lokalita. Stejně tak čl. 51-52-53 závazné části MPP. Např. čl. 53 2 b) MPP – les je vybaven *...budovami a jinými stavbami, které přinášejí zvýšení uživatelské komfortu*. Dá se vyvodit, že např. ubytovací kapacity či restaurační zařízení uživatelský komfort zcela jistě zvyšují.

Navrhujeme změnit definici označení – např. pouze nestavební.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Definice zastavitelných a nezastavitelných ploch vychází z Pražských stavebních předpisů (§3) a jejich změna by byla v rozporu s platnou legislativou.

Námítka

ID 3010926

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Vyjádření**F) Čl. 51 závazné části MPP**

Podle návrhu MPP lze do parkového areálu (nestavební urbánní struktura) umístit sportovní zařízení, tedy i klubové zařízení včetně restaurace, pivovar a ubytovacího zařízení?

Navrhujeme doplnit do funkce parků možnost umístění klubového zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacích zařízení.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Znění textové části bude na základě výsledků veřejného projednání doplněno, nikoli však znění čl. 51 ve smyslu požadavku.

Problematika regulativů struktur byla komplexně prověřena. Regulativy struktur lokalit nestavebních a nezastavitelných budou přepracovány a vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, se zaměřením na vyšší míru flexibility regulativů. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010930

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Vyjádření**G) Čl. 64-65 závazné části MPP**

Popisuje možnost využití zastavitelné a nezastavitelné rekreační lokality. V nezastavitelné rekreační lokalitě je možné umisťovat *...budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu...* – může se tedy jednat i o ubytovací zařízení (hotely, ubytovny), restaurace apod.?

Navrhujeme doplnit možnost umístit např. hotely a ubytovny.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění textové části bude na základě výsledků veřejného projednání doplněno. Text čl. 64 odst. 2) bude doplněn ve znění: "V zastavitelné rekreační lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro sport, rekreaci, relaxaci a městské parky. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby a nad jejich rámec se sportem související stavby pro občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b), obchod, služby, ubytování a administrativu, pokud nebude významně omezeno hlavní využití a RPB těchto staveb nepřekročí 30 % plochy záměru, dopravní a technickou infrastrukturu, zahrádkové osady a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu." Dále bude doplněno, že v zastavitelné rekreační lokalitě nebo ploše je mj. nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, obchod a administrativu nesouvisející se sportem.

Problematika regulativů struktur byla komplexně prověřena. Regulativy struktur lokalit nestavebních a nezastavitelných budou přepracovány a vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, se zaměřením na vyšší míru flexibility regulativů. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.101 a P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010931

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Vyjádření

H) Návrh MPP využívá k definování regulativů, resp. ke stanovení možností využití dané konkrétní lokality číselných výpočtů založených zejména na Koeficientech veřejných prostranství, koeficientech zastavění stavebního bloku, koeficientu OV, minimálních či maximálních podílů uličních prostranství, městských parků atd. V každé lokalitě může ale existovat (a jistě existuje) více subjektů – vlastníků.

MPP vymezuje stavební bloky a určuje koeficient jejich zastavěnosti. Současně textová část Odůvodnění upozorňuje, že „*podíl zastavění stavebního bloku budovami nestanovuje podíl regulované (zastavěné) plochy budovy vůči jejímu pozemku v bloku (koeficient se nevztahuje na plochu pozemku, ale bloku!). To znamená, že nestanovuje přímou úměrou přepočitatelný podíl stavebního pozemku vůči ploše stavebního bloku. Podíl zastavění stavebního pozemku, či řešeného území se nestanovuje, resp. vyžaduje správní uvážení (nároží, kontext, typologie stavby, charakter území) zejména v kontextu předepsané struktury zástavby a požadavků na vztah uličních a stavebních čar a s ohledem na vyvážené zastavění daného bloku.*“ Z toho vyplývá, že MPP nestanovuje základní ani podrobné regulativy tak jako aktuální územní plán. Co znamená „správní uvážení“ a kdo jej bude činit? Stavební bloky jsou mnohde vymezeny tak, že obsahují současně jak již reálně zastavěné pozemky, tak i pozemky nezastavěné. Jak v tomto případě bude použit index I_s a I_n ? Jak bude stanovena budoucí zastavěnost, HPP atd. v tomto stavebním bloku, kde zastavěné pozemky využily vyšší koeficient (C, D a vyšší) a v bloku je uveden návrhový index 0,4? Použije se princip „kdo dřív přijde, ten dřív mele“? Dále souvisí s připomínkou J).

Navrhujeme, aby MPP jednoznačně a nezpochybnitelně stanovoval principy a konkrétní mechanismy upravující vztahy vlastníků v lokalitě k regulativům a nastavil pravidla pro využití dané lokality, nejlépe ponechat současné regulativy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity,

vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010933

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Vyjádření

I) Zjištění možné HPP v plochách je na základě metodiky z návrhu MPP značně problematické, neboť je velice složité a nejednoznačné. Jak se ukázalo při přípravě územních studií v rozvojových plochách, historicky se na určitých územích pořizovalo více územních studií a každá z nich vykazovala jiné kapacity.

Navrhujeme stanovit hodnotu maximální výškové regulace a maximální hodnoty zastavění vztažené vždy k ploše záměru, nikoliv k celé ploše či lokalitě.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Metodika výpočtu stanovení míry využití území bude na základě výsledků veřejného projednání přepracována, výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010935

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Vyjádření**J) Úprava výškových hladin v návrhu Metropolitního plánu**

Návrh MPP jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v některých (průřezově v rámci celého území hl. m. Prahy) územích, neboť stanovuje v dotčených územích nízkou výškovou hladinu, a to bez ohledu na vydaná územní rozhodnutí a na zpracovávané nebo již projednané územní studie.

Navrhujeme, aby MPP v některých inkriminovaných lokalitách toto „zahušťování“ umožňoval a aby umožnil výstavbu dostatečně kapacitních staveb a umožňoval ve vesnické struktuře a ve struktuře zahradního města umisťovat i 4 NP, a nikoliv většinou pouze 2NP.

Navrhujeme, aby v rámci návrhu MPP byly požadavky parametrické regulace stanoveny jednoznačně a současně, aby jejich uplatňování nebylo závislé na velikosti plochy záměru.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Na základě doručených požadavků bude pro návrh Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání prověřeno a event. upraveno vymezení jednotlivých území v příslušných strukturách včetně prověření výškové regulace. Zařazení do vesnické struktury či struktury zahradního města bylo stanoveno na základě koncepčního přístupu k rozvoji hl. m. Prahy, který sleduje trvale udržitelný rozvoj

území a zachování kvalit prostředí pro život obyvatel. Tento koncepční rámec přesahuje individuální zájmy jednotlivých vlastníků a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Dále platí, že metodika výpočtu stanovení míry využití území bude na základě výsledků veřejného projednání přepracována, výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku.

Problematika čtverců výškové regulace ve vztahu ke kapacitám byla komplexně prověřena. Bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Jednoznačně budou v samostatných článcích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. Byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků i parametrickou regulaci, stejně tak jako požadavky na vypuštění či úpravu zastavitelnosti bloku ZB. Byly prověřeny možnosti stanovení přesného HPP koeficientem (obdobou KPP v ÚP SÚ). Byla prověřena vytýkaná nedočerpatelnost HPP a nejednoznačnost aplikace koeficientu ZB.

Na základě obdržených připomínek, námítek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno

určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části budou upraveny kapacity, vymezení a členění TR plochy ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010937

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Vyjádření**K) Metropolitní priority a územní plány části Prahy**

V rámci návrhu MPP se vyskytují pozemky, které jsou součástí území, které je součástí tzv. metropolitních priorit a kde se předpokládá pořízení územního plánu části Prahy, v němž budou parametrické regulativy stanoveny plošně. Tento přístup je jakousi „skrytou“ stavební uzávěrou, neboť pořízení územního plánu části Prahy není závislé na vlastnicích pozemků, ale pouze na pořizovateli a na hl. m. Praze. Tímto však dochází k opětovné blokaci nakládání s pozemky a k ohrožení soukromého vlastnictví.

Navrhujeme, aby byly regulativy v MPP stanoveny jednoznačně a dále, aby byly odstraněny metropolitní priority vázané na zpracování územních plánů části Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Znění článku o metropolitních prioritách bude upraveno z hlediska aplikovatelnosti regulativů a srozumitelnosti, primárně ve smyslu, že se nejedná o etapizaci či podmíněnost s vlivem na rozhodování v území. Návrh MPP bude na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.116 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010941

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Vyjádření**L) Textová část závazné části – čl. 159**

„(2) Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby, stejně jako upřesnění koridorů infrastruktury, je možné beze změny Metropolitního plánu. Zpodrobnění a upřesnění bude po vydání ÚPČP zahrnuto do nejbližší pravidelné aktualizace Metropolitního plánu.“

Jedná se o matoucí informaci ohledně pořízení ÚPČP, není zřejmé, zda se cit. odst. (2) týká postupu pořízení nebo umožňuje změny v MPP na základě zpodrobnění či upřesnění struktury zástavby nebo koridorů infrastruktury. Termín „možné“ neurčuje jednoznačně mantinely, tj. připouští měnit MPP bez odpovídající procedury změny územního plánu na základě ÚPČP. Není dána míra a rozsah. Takové ustanovení je v rozporu se StZ.

„(3) Vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území, Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu.“

Není dán časový horizont pro zpracování, projednání a schválení ÚPČP, dané metropolitními prioritami a kdo bude tyto ÚPČP zpracovávat. U transformačních a rozvojových ploch by mělo být rozhodování v území přímo podmíněno zpracováním ÚPČP, jinak hrozí neregulované zastavování ploch zrušených stavebních uzávěr.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Články týkající se ÚPČP a jeho obsahu budou upraveny ve vztahu k jednoznačnosti regulativů, pasáže regulativů budou zjednodušeny a aktualizovány s ohledem na související úpravy týkající se ÚS. Bude doplněna textace ohledně zpřesňování regulativů pomocí ÚPČP. Budou odstraněny nadbytečné formulace.

Námítka

ID 3010978

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

VyjádřeníM) MPP se nesmí odkazovat na PSP

Není možné, aby dokument, jako je MPP odkazoval na definice, pojmy a požadavky, obsažené v PSP, protože se jedná o předpis nižší právní síly, který by měl vycházet z definic a pojmů obsažených v MPP.

Požadujeme jednoznačně určit požadavky na rozhodování v území již v MPP, protože změnou PSP by mohlo dojít k nepřímé změně MPP, což je z hlediska právní závaznosti MPP nepřípustné. PSP schvaluje rada hl. m. Prahy, MPP schvaluje zastupitelstvo hl. m. Prahy

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Hl. m. Praha má v souladu s ustanovením § 194 odst. e) stavebního zákona, v platném znění, vlastní prováděcí předpis upravující požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze - PSP, které nahrazují na území hl. m. Prahy vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. PSP v souladu s platnými právními předpisy vydává Rada hl. m. Prahy podle § 44 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, a § 194 písm. e) stavebního zákona, v platném znění.

Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
- viz podrobněji v textové části odůvodnění, v kapitole 4.

Zásadní terminologie (základní pojmy Metropolitního plánu) je definována u úvodních článků, zejména čl. 3 až 6. PSP nahrazují na základě zákonného zmocnění prováděcí vyhlášku ke stavebnímu zákonu. Z tohoto důvodu pojmy obsažené v PSP a též pojmy z jiných právních předpisů nebudou duplicitně definovány v Metropolitním plánu, neboť platí rovněž pro další ÚPD, bude ponechán odkazový aparát. Prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu též podléhají novelizacím, v případě novelizace PSP s dopadem do MPP bude postupováno v souladu s platnými právními předpisy.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3010980

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Vyjádření

N) Zrušení časové podmíněnosti využití ploch ve stávajícím územním plánu, MPP na stávající plán hrubě nenavazuje bez řádného zdůvodnění

Zrušení časové podmíněnosti – samotná dikce v současné době platného územního plánu a chování orgánu obce ukazuje na to, že rezerva územního plánu byla obecně vnímána jako odkládací podmínka časově vymezená pro využití území, když změna územního plánu takového pozemku se nazývala „zrušení časové podmíněnosti“ a byla tak založena obvyklá praxe MHMP.

Obec zveřejněním návrhu MPP porušila legitimní očekávání vlastníka pozemku, což obec nesmí činit bez vážného a dokladovaného důvodu. Zásah obce do práv vlastníků nemovitostí a pozemků musí být nejen hluboce zdůvodněn, ale také pouze nezbytně nutný.

V každém případě má vlastník pozemku nárok na **náhradu škody**. Ta nevznikne až teprve případným schválením územního plánu, ale byla způsobena již samotným aktem zveřejnění MPP, kdy byla veřejným způsobem zpochybněna budoucí tržní hodnota pozemků vlastníka.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Požadavek byl

komplexně prověřen, na základě čehož lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Budou učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu ÚP SÚ a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude doplněna možnost podmínečně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části budou upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

I na základě tohoto požadavku a jeho následného prověření ve smyslu právní kontinuity budou upraveny regulativy rekreační vybavenosti (sportu) s ohledem právě na právní kontinuitu. Dojde k rozšíření možností umisťovat se sportem související záměry, přičemž jejich maximální výměra bude procentuálně omezena.

Na základě tohoto požadavku bude do dále návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Tento regulativ bude do návrhu MPP doplněn na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, konkrétně na základě požadavků, které namítají, že návrh MPP nepřiměřeně zasahuje do právní jistoty stavebníků. Smyslem tohoto regulativu bude zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj. Ochrana legitimního očekávání, důvěry v právní regulaci a dobré víry je součástí základních principů materiálního právního státu, jak vyplývá z konstantní judikatury Ústavního soudu (nálezy sp. zn. Pl. ÚS 21/96, sp. zn. Pl. ÚS 2/02, sp. zn. I.ÚS 642/03, sp. zn. Pl. ÚS 9/07, sp. zn. Pl. ÚS 12/14 a další). S ohledem na značnou časovou náročnost a finanční náklady stavební přípravy záměrů, velikost Prahy, počet dotčených vlastníků, investorů a stavebníků a množství rozpracovaných projektů, je nezbytné zajistit potřebnou právní jistotu

pro subjekty, které již dlouhodobě připravují své projekty, resp. ty které svou projektovou přípravu již dokončili a podali žádost o příslušné povolení jejich záměru podle stavebního zákona, ale řízení před stavebním úřadem dosud k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu – z důvodů obvykle nezávislých na jejich vůli a iniciativě – nebylo dokončeno.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010983

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 31

Vyjádření

O) Velká rozvojová území definovaná v současné době platném územním plánu a jejich zrušení bez náležitého zdůvodnění v návrhu MPP

V současné době platný územní plán hl. m. Prahy definuje Velká rozvojová území (VRÚ) na území hl. m. Prahy, kde bylo nutné pro rozhodování v území zpracovat podrobné územní podklady k tomu, aby mohla být zrušena časová podmíněnost – viz předchozí bod a území stabilizováno a připraveno pro rozhodování v území. Návrh MPP tato VRÚ zrušil bez náležitého odůvodnění, plocha využil převážně jako Krajinné rozrání nebo Produkční krajinu, čímž porušil legitimní očekávání vlastníků pozemků v těchto VRÚ. Takový postup je tedy v rozporu s již citovanou zásadou legitimního očekávání v řádný běh věcí, protože bez jakéhokoliv zdůvodnění jsou prováděny velké změny oproti v současné době platnému územnímu plánu. MPP tak nijak nenavazuje na v současné době platný územní plán, boří původní koncepci a tu nahrazuje nekonkrétními regulativy a koncepcí dostavby centra Prahy opět bez náležitého zdůvodnění či oponentury.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Velká rozvojová území nejsou v souladu s metodikou Metropolitního plánu navrhována. Na velká rozvojová území vymezená v ÚP SÚ byly stanoveny stavební uzávěry do doby, než bude zpracováno podrobné řešení jejich rozvoje. S ohledem na dosavadní zkušenost

se stavebními uzávěrami v Praze pro velká rozvojová území, jež částečně pokrývají i území doporučená k přednostnímu pořízení ÚPČP, nejsou navržena žádná území pro stanovení stavebních uzávěr. Dosud se totiž v Praze nepodařilo, kromě několika málo výjimek, území pod stavebními uzávěrami od roku 2000 vyřešit a zpracovat pro ně podrobnější studie. Takovouto dobu uvalení stavební uzávěry lze považovat za nepřiměřeně dlouhou a obdobné situaci se snaží Metropolitní plán předejít.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Požadavek byl komplexně prověřen, na základě čehož lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Budou učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu ÚP SÚ a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bude doplněna možnost podmínečně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části budou upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP bude na základě tohoto požadavku a na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

I na základě tohoto požadavku a jeho následného prověření ve smyslu právní kontinuity budou upraveny regulativy rekreační vybavenosti (sportu) s ohledem právě na právní kontinuitu. Dojde k rozšíření možností umisťovat se sportem související záměry, přičemž jejich maximální výměra bude procentuálně omezena.

Na základě tohoto požadavku bude do dále návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Tento regulativ bude do návrhu MPP doplněn na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, konkrétně na základě požadavků, které namítají, že návrh MPP nepřiměřeně zasahuje do právní jistoty stavebníků. Smyslem tohoto regulativu bude zajištění důvěry a přiměřené kontinuity

územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj. Ochrana legitimního očekávání, důvěry v právní regulaci a dobré víry je součástí základních principů materiálního právního státu, jak vyplývá z konstantní judikatury Ústavního soudu (nálezy sp. zn. Pl. ÚS 21/96, sp. zn. Pl. ÚS 2/02, sp. zn. I.ÚS 642/03, sp. zn. Pl. ÚS 9/07, sp. zn. Pl. ÚS 12/14 a další). S ohledem na značnou časovou náročnost a finanční náklady stavební přípravy záměrů, velikost Prahy, počet dotčených vlastníků, investorů a stavebníků a množství rozpracovaných projektů, je nezbytné zajistit potřebnou právní jistotu pro subjekty, které již dlouhodobě připravují své projekty, resp. ty které svou projektovou přípravu již dokončili a podali žádost o příslušné povolení jejich záměru podle stavebního zákona, ale řízení před stavebním úřadem dosud k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu – z důvodů obvykle nezávislých na jejich vůli a iniciativě – nebylo dokončeno.

Články týkající se ÚPČP a jeho obsahu budou upraveny ve vztahu k jednoznačnosti regulativů, pasáže regulativů budou zjednodušeny a aktualizovány s ohledem na související úpravy týkající se ÚS. Bude doplněna textace ohledně zpřesňování regulativů pomocí ÚPČP. Budou odstraněny nadbytečné formulace.

Námítka

ID 3010985

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 32

Vyjádření

P) Grafická část je zbytečně nepodrobná, rastr odpovídá měřítku 1 : 5 000 až 1 : 50 000

S ohledem na současný stav IT se jeví jako nepochopitelné, proč není návrh MPP vyveden s odpovídajícím rozlišením, aby bylo možné s MPP pracovat v měřítku 1 : 1000 a větším, tj. např. 1 : 500 a větším. Při umisťování staveb je takový požadavek oprávněný a není důvod pro nízké rozlišení návrhu MPP.

Požadujeme, aby návrh MPP byl vyhotoven v rozlišení pro měřítko 1:500. Oproti v současné době platnému územnímu plánu, kdy byl tento zpracován graficky, je návrh MPP zpracován vektorově, což zvětšení základního měřítka umožňuje.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Hlavní výkres jako součást grafické části Metropolitního plánu je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu Metropolitního plánu dodrženo.

Grafika výkresové části bude prověřena a upravena. Čitelnost výkresů bude vylepšena. Bude vylepšena prohlížeč aplikací.

Aplikace bude dále doplňována o další možnosti se zaměřením na identifikaci dalších údajů o regulativech.

Námítka

ID 3010988

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 33

VyjádřeníQ) Čl. 109 Krajinné rozhraní a krajinný park

„(1) Krajinné rozhraní je pás nezastavitelných lokalit po obvodu souvislého zastavitelného území města. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02.“

Krajinné rozhraní je nový pojem, definovaný v MPP. Ze své podstaty a definice se jedná o zeleň veřejně přístupnou, v souladu s ust. § 14b zákona č. 131/2000 Sb. a ustálenou judikaturou bude obec nucena za užívání takových ploch jako veřejného prostranství platit, pokud neumožní či zakáže takové pozemky oplotit. Není možné provozovat veřejnou zeleň či soukromou rekreaci na cizích pozemcích s odkazem na závaznost územního plánu, aniž by byla obec povinná vydat bezdůvodné obohacení za užívání takové zeleně svými občany vlastníkům takto definovaných pozemků. Roční náklady jsou ve stovkách mil. Kč.

Požadujeme tedy z důvodu předcházení škod, aby takové plochy bylo možné oplotit, aby nebyly veřejně přístupné bez omezení a aby plnily převážně estetický dojem bez fyzického přístupu občanů a návštěvníků hl. m. Prahy.

Dále požadujeme, aby krajinné rozhraní a krajinný park ze své definice nebyl jednou provždy zapovězen změnám MPP, protože takové uzavření změnám by podvázalo možný rozvoj obce hl. m. Praha. Změny MPP projednává a schvaluje stejný orgán, tj. zastupitelstvo hl. m. Prahy, jako schvaluje MPP. Není tedy důvod předem zapovídat možné změny MPP.

Dále požadujeme podrobným výčtem definovat druh staveb, které je možné v území umístit a definovat činnosti, které lze v území provádět.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Stanovení oplocení je pod podrobnost Metropolitního plánu, podmínky oplocení jsou blíže specifikovány v PSP (§30 Požadavky na oplocení). Dle čl.109 je v krajinném rozhraní kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. Krajinný park je pak územím vysokých přírodních a rekreačních hodnot v otevřené krajině, ve kterém se uplatňují principy regulace otevřené krajiny a současně je kladen důraz na ochranu a rozvoj hodnot celkové kompozice krajinného a přírodního prostředí. Změny ÚP upravuje SZ a jsou umožněny.

Námítka

ID 3010989

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 34

VyjádřeníR) Článek 62 Zastavitelná produkční lokalita

„(1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Lokality jsou vymezeny pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.“

Požadujeme, aby pro umístění Zastavitelné produkční lokality byla stanovena podmínka minimální vzdálenosti od Obytné lokality nejméně 250 m, resp. že Zastavitelná produkční lokalita nesmí těsně sousedit či navazovat na Obytnou lokalitu z důvodu ochrany zdraví obyvatel obytné lokality. Při umístění takové lokality musí být především dbáno na její dopravní obslužnost a na limity hluku a prachu, který taková produkční lokalita produkuje.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Uvedený požadavek omezuje flexibilitu územního plánu, přičemž otázky vzdáleností, hluku a dopravní obslužnosti jsou řešeny v dalších stupních projektové dokumentace a povolovacích řízení.

Námítka

ID 3010990

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2993

Podatel | **Suchdolský ostroh, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ1X5YY

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 35

Vyjádření**S) Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO)**

MPP vymezuje VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Toto bezpochyby zasahuje do výkonu vlastnických práv jednotlivých vlastníků. Většina VPS a VPO je zbytečně vedena přes pozemky v soukromém vlastnictví, a to i přes pozemky stabilizované a současným plánem určené k zastavění. V bezprostřední blízkosti některých VPS a VPO přitom Hlavní město Praha vlastní mnohdy rozměrné pozemky. Vlastníci minimálně / částečně dotčených pozemků navíc nemají jistotu, že takto „fixovaná“ stavba v budoucnu nezasáhne pozemky v mnohem větším měřítku, či dokonce kompletně neznehodnotí., jak ukázala např. aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje.

Navrhujeme citlivě přehodnotit vymezené VPS a VPO, zahrnout vlastníky pozemků do projednávání. Požadujeme umístit VPS a VPO v maximální míře na pozemky obce a minimalizovat dopad na soukromé vlastnictví.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezovány stavby dopravní a technické infrastruktury, související zařízení a bezprostředně stavbou vyvolané investice (stavby vedlejší, i pokud se nacházejí mimo vymezený koridor) a dále plochy a koridory sloužící k realizaci a řádnému užívání staveb dopravní a technické infrastruktury pro stanovený účel. Jako veřejně prospěšná opatření jsou návrhem Metropolitního plánu vymezována opatření pro ochranu před povodněmi a jinými přírodními katastrofami a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Veřejně prospěšné stavby

a opatření jsou závazným regulativem územního plánu a pro realizaci veřejně prospěšných staveb a opatření lze ve veřejném zájmu omezit nebo odejmout vlastnická práva k pozemkům a stavbám. Řízení o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, příslušnost k jeho vedení a podmínky vyvlastnění upravuje zákon o vyvlastnění č. 184/2006 Sb., netýká se projednání návrhu územně plánovací dokumentace. Ve vyvlastňovacím řízení musí být veřejný zájem vždy prokázán. Obecně platí, že vymezení těchto staveb na pozemcích v soukromém vlastnictví je vždy pečlivě odůvodněno a podrobněji posuzováno v rámci následných řízení při vlastní realizaci staveb.

Námítka

ID 3010840

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2994

Podatel | **ZAHRADNÍČKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097PCE8

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Dotčený pozemek připomínajícího:**

Katastrální území: Dubeč, Parcelní číslo: 1644/76

Vyjádření:

Jako vlastník pozemku v dané chatové oblasti požaduji, aby nový územní plán hl. m. Prahy nastavil transformaci chatové oblasti Slatina na vybavenou obytnou čtvrť s rodinnými domy, zajistil podmínky pro její urbanistické dotvoření a stanovil regulativy pro zachování jejího charakteru v souladu se zásadními připomínkami MČ Praha-Dubeč.

Odůvodnění

V rámci předchozího urbanistického řešení VRÚ Štěrboholy – Dubeč – Dolní Měcholupy byla předmětná chatová oblast prostřednictvím revidované urbanistické studie architektů Suchý a Novotný přejata do schváleného konceptu připravovaného plánu s kategorií funkčního využití pro výstavbu rodinných domků, a to v souladu s příslušnými zásadami územního rozvoje.

Předložený návrh Metropolitního plánu danou oblast blokuje jejím zařazením do nezastavitelného území.

Další blokování možnosti přirozeného rozvoje naší chatové oblasti vede už po několik desítek let ke konzervaci negativního stavu. Vznikají tak příznivé podmínky pro vznik sociálně vyloučené lokality, kde např. dochází k vykrádání chat i rodinných domků.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Pro vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení v tomto území neexistuje dostatečný veřejný zájem, generují zábory ZPF. S územím tzv. Východního města, dříve územ. rezerva pro budoucí masivní rozvoj města, koncepce rozvoje již nepočítá. MPP vymezuje dostatek zastavitelných R ploch pro všechny okolní MČ, navazující na jejich strukturu. MPP zde potvrzuje stávající fungující zahrád. osady. Požadavek ve shodě s připomínkou MČ Praha-Dubeč ID 2998049 (viz vypořádání připomínky MČ ID 2998049, příp. též ID 2998035).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního

potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010842

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2995

Podatel | **Mgr. Matyáš Moska, advokát**

Zastupuje | 30 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2VZIL

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Účastník zastupuje 30 fyzických osob - viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010843

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2995

Podatel | **Mgr. Matyáš Moska, advokát**

Zastupuje | 30 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2VZIL

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Námítky proti návrhu metropolitnímu plánu hlavního města Prahy, jehož pořízení bylo zahájeno na základě usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 2M/2 ze dne 7. 6. 2012

Pozemky podatelů 1 současný územní plán hlavního města Prahy eviduje jako ornou půdu (OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny).

Pozemky podatelů 2 současný územní plán hlavního města Prahy eviduje jako zahrádky a zahrádkovou oblast (PZO - zahrádky a zahrádkové osady).

Podatelé společně jakožto vlastníci a spoluvlastníci výše uvedených Pozemků dotčených návrhem řešení metropolitního plánu hlavního města Prahy, jehož pořízení bylo zahájeno na základě usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 2M/2 ze dne 7. 6. 2012 a jehož návrh byl schválen zastupitelstvem hlavního města Prahy dne 19. 9. 2013 (dále jen „Metropolitní plán“), tímto u p l a t ě j í v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, své n á m í t k y proti návrhu Metropolitního plánu, přičemž odůvodnění těchto námitek rozvádí podatelé níže.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010844

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2995

Podatel | **Mgr. Matyáš Moska, advokát**

Zastupuje | 30 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPJ2VZIL

Lokalita | 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

II. Současný stav

Pozemky podatelů 1 jsou současným územním plánem hlavního města Prahy vedeny jako orná půda, plocha pro pěstování zeleniny. K tomuto účelu jsou současně taktéž využívány, a to na základě pachtovní smlouvy ze dne 27. 7. 2021, kterou Podatelé 1 uzavřeli s XXX, a která opravňuje pachtýře do 30. 9. 2022 tyto pozemky užívat.

Pozemky podatelů 2 jsou současným územním plánem hlavního města Prahy vedeny jako zahrádky a zahrádková oblast, přičemž vlastníci uvedených pozemků je v tomto smyslu využívají za účelem rekreace a chalupaření.

Dále se v těsné blízkosti Pozemků nachází pozemky, jež jsou současným územním plánem hlavního města Prahy vedeny jako zastavitelné a čistě obytné. Konkrétně se jedná o pozemky označené v příloze č. 3 těchto námitek, kde je mj. vyznačena probíhající výstavba v rámci projektu Zátíší Lysolaje. Jedná se např. o pozemky parc. č. 491/71, 491/70, 491/72, 491/179 – 491/214, 491/62, 491/63, 491/64, 491/65, 491/66, 491/67, 491/68 a 491/69, jak je vše zapsáno např. na LV. č. 1084, 1008, 1082, 1086, 1091, 1092 a 1095, vedených Katastrální úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, katastrální území Lysolaje (viz příloha č. 3).

Navrhovaná lokalita by navazovala na již probíhající výstavbu v těsné blízkosti (se schválenou změnou územního plánu v k.ú. Lysolaje s předpokladem využití pro výstavbu RD a rekreačně sportovní lokalitu). Předmětná navrhovaná změna metropolitního plánu by tak logicky navazovala právě na obytnou zónu v k.ú. Lysolaje. Předmětné Pozemky jsou veřejně přístupné (přiléhají veřejné komunikaci

a chodníku) a jsou již napojeny na inženýrské sítě (veřejný vodovod, rozvody elektrického proudu); navrhovanou lokalitu je možno připojit i na kanalizaci a plyn (rozvody jsou v těsné blízkosti). Navíc – v části dotčené lokality již jsou umístěné stavby, což by odporovalo zařazení do nezastavitelného území (!).

III. Změny Metropolitním plánem ve vztahu k Pozemkům podatelů 1

Dle návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky podatelů 1 zařazeny do lokality 925 / Přední kopanina – Suchdol. Zmíněná lokalita 925 / Přední kopanina – Suchdol označuje pozemky v ní se nacházející jako nezastavitelné, typ struktury zemědělské krajiny v rovině, způsob využití nezastavitelná produkční, míra stability stabilizovaná.

Pozemky podatelů 1 těsně sousedí s pozemky, které se nachází dle Metropolitního plánu v lokalitě 383 / Suchdol, přičemž Metropolitní plán tuto lokalitu eviduje jako zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím. Je tedy patrné, že v dané lokalitě bude v průběhu následujících let vznikat rezidenční bydlení a na něj navazující občanská vybavenost.

Pozemky podatelů 1 se navíc nachází v těsném sousedství s Městskou částí Praha – Lysolaje. Dle Metropolitního plánu se v těsném sousedství Pozemků podatelů 1 nachází oblast 242 / Lysolaje, kdy tato oblast je vedena jako zastavitelná stavební, přičemž charakterově se tyto pozemky nikterak neliší od Pozemků podatelů 1.

IV. Změny Metropolitním plánem ve vztahu k Pozemkům podatelů 2

Dle návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky podatelů 2 zařazeny do lokality 925 / Přední kopanina – Suchdol. Zmíněná lokalita 925 / Přední kopanina – Suchdol označuje pozemky v ní se nacházející jako nezastavitelné, typ struktury zemědělské krajiny v rovině, způsob využití

nezastavitelná produkční, míra stability stabilizovaná, což je v rozporu s platným územním plánem města Prahy, kde jsou evidovány pozemky podatelů 2 jako zastavěné území.

Pozemky podatelů 2 se navíc nachází v těsném sousedství s Městskou částí Praha – Lysolaje. Dle Metropolitního plánu se v těsném sousedství Pozemků podatelů 2 nachází oblast 242 / Lysolaje, kdy tato oblast je vedena jako zastavitelná stavební, přičemž charakterově se tyto pozemky nikterak neliší od Pozemků podatelů 2.

Pozemky podatelů 2 těsně sousedí s pozemky, které se nachází dle Metropolitního plánu v lokalitě 383 / Suchdol, přičemž Metropolitní plán tuto lokalitu eviduje jako zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím. Jak je uvedeno výše, je zřejmé, že v dané lokalitě bude v průběhu následujících let vznikat rezidenční bydlení a na něj navazující občanská vybavenost.

Odůvodnění

IV. Odůvodnění námítek podatelů 1

Podatelé 1 tímto uplatňují námitku ve vztahu k návrhu pořizovatele, tj. aby Pozemky podatelů 1 byly nezastavitelné, s typem struktury zemědělská krajina v rovině a způsobem využití nezastavitelné – produkční.

Jelikož se sousedními pozemky je pracováno jako se zastavitelnými, čímž bude v budoucnu docházet k urbanizaci celého okolí oblasti, kde se nachází Pozemky podatelů 1, je z pohledu celistvosti a předpokládaného územního rozvoje nelogické, aby Pozemky podatelů 1 byly vedeny nadále jako nezastavitelné.

Pozemky podatelů 1 se navíc nachází ve výseči okolního pole, přičemž nijak nenavazují na krajinný ráz. Z tohoto důvodu mají Podatelé 1 za to, že Pozemky podatelů 1 a další pozemky označené v příloze č. 3 těchto námítek by měly být vedeny jako zastavitelné.

Pokud by Pozemky podatelů 1 byly Metropolitním plánem vedeny jako zastavitelné, bylo by možné snadněji udržet krajinnou celistvost, kdy by v souladu s přílohou č. 5 těchto námítek byla dotčená oblast evidována jako zastavitelná. Tímto způsobem by vznikla oblast plynule navazující na současnou zastavitelnou oblast okolních pozemků a nikterak by nebyla narušena okolní krajina nepřiměřeným zásahem. Naopak v návaznosti na plánovanou, a dokonce již probíhající výstavbu rezidenčních nemovitostí developerským projektem pod názvem Zátíší Lysolaje (viz <https://www.zatisilysolaje.cz>) na území vyznačeném v příloze č. 3 těchto námítek se jeví jako zcela logické evidovat Pozemky podatelů 1 jako zastavitelné, čímž by vznikla jednotná a celistvá oblast (viz příloha č. 5), na které by bylo možné realizovat rezidenční zástavbu, čímž by byl posílen další rozvoj dané oblasti.

Navíc, již nyní je v části, která je dle návrhu Metropolitního plánu vedena jako nezastavitelná, na pozemku parc. č. 494 v k.ú. Lysolaje umístěn sportovní areál TJ Sokol Lysolaje.

Nutno dodat, že k Pozemkům podatelů 1 již vede místní komunikace, která je asfaltová a nevzniká tedy potřeba výstavby nové komunikace za účelem obslužnosti Pozemků podatelů 1.

Podle návrhu Podatelů 1 by zastavitelná plocha tvořila jednotnější oblast, jak je uvedeno v příloze č. 5 těchto námitek a nevznikaly by tak slepá místa, která je obtížné spravovat zemědělskou technikou, tudíž by byla tato nevyužita.

V. Odůvodnění námitek podatelů 2

Podatelé 2 tímto uplatňují námitku ve vztahu k návrhu pořizovatele, tj. aby Pozemky podatelů 2 byly nezastavitelné, s typem struktury zemědělská krajina v rovině a způsobem využití nezastavitelné – produkční.

Jelikož se sousedními pozemky je pracováno jako se zastavitelnými, čímž dochází již v současné době k urbanizaci celého okolí oblasti, kde se nachází Pozemky podatelů 2, je z pohledu celistvosti nelogické, aby Pozemky podatelů 2 byly vedeny nadále jako nezastavitelné, protože na pozemcích podatelů 2 jsou již umístěny stavby (budovy s číslem evidenčním, stavby pro rodinnou rekreaci, jiné stavby), což by odporovalo zařazení do nezastavitelného území!

V platném územním plánu města Prahy jsou pozemky podatelů 2 evidovány jako zastavěné území (součástí zastavitelného území)- (PZO – zahrádky a zahrádkové osady) jak je patrné z přílohy č.10 a v návrhu metropolitního plánu pravděpodobně omylem byl změněn status na nezastavitelné území i přes současný výskyt stávajících staveb.

K Pozemkům podatelů 2 již vede přístupová komunikace (tj. Pozemky podatelů 2 jsou zpřístupněny dle platné legislativy – obytná zóna) a nevzniká tedy na tomto místě potřeba výstavby nové komunikace za účelem obslužnosti Pozemků podatelů 2. Zároveň jsou na jednotlivé pozemky zavedeny již inženýrské sítě (veřejný vodovod, elektrická energie). Další inženýrské sítě jsou dostupné v těsné blízkosti těchto pozemků (veřejná kanalizace a plyn).

Pozemky podatelů 2 navíc sousedí s lokalitou 242/Lysolaje, zastavitelné stavební, s typem struktury vesnická struktura a způsobem využití zastavitelná obytná.

Situace na pozemcích podatelů 2 je obdobná jako na blízkém pozemku parc. č. 490/5, k.ú. Lysolaje, druh pozemku: ovocný sad, který je ovšem zařazen do zastavitelného území, kdy se na tomto pozemku nachází desítky zahradních chat, jež užívají jiní vlastníci. Naproti tomu na Pozemcích podatelů 2 jsou umístěny stavby, které majitelé pozemků sami využívají a tyto pozemky navazují na zastavěné území obdobně jako pozemek parc. č. 490/5 v k.ú. Lysolaje. Pokud by došlo ke schválení navrhovaného Metropolitního plánu, byl by tak uplatňován dvojí přístup k vlastníkům nemovitostí ve

stejně lokalitě (vzdálené od sebe 460m), jak je přehledně zakresleno v příloze č. 7.

Pozemky podatelů 2 jsou přístupné z komunikace mezi Lysolajemi a Horoměřicemi, přičemž nijak nenavazují na krajinný ráz. Z tohoto důvodu mají Podatelé 2 za to, že Pozemky podatelů 2 a případně další navazující pozemky označené v příloze č. 3 těchto námitek by měly být vedeny jako zastavitelné: zastavitelné stavební, ideálně typ struktury: vesnická struktura, způsob využití: zastavitelná obytná.

Pokud by Pozemky podatelů 2 byly Metropolitním plánem vedeny jako zastavitelné, bylo by možné snadněji udržet krajinnou celistvost, kdy by v souladu s přílohou č. 5 (nebo přílohy č. 6) těchto námitek byla dotčená oblast evidována jako zastavitelná. Tímto způsobem by vznikla oblast plynule navazující na současnou zastavitelnou oblast okolních pozemků a nikterak by nebyla narušena okolní krajina nepřiměřeným zásahem. Naopak v návaznosti na plánovanou, a dokonce již probíhající výstavbu rezidenčních nemovitostí developerským projektem pod názvem Zátíší Lysolaje (viz <https://www.zatisilysolaje.cz>) na území vyznačeném v příloze č. 2 těchto námitek se jeví jako zcela logické evidovat Pozemky podatelů 2 jako zastavitelné, čímž by vznikla jednotná a celistvá oblast (viz příloha č. 5 nebo příloha č. 6), na které by bylo možné realizovat rezidenční zástavbu, čímž by byl posílen další rozvoj dané oblasti.

Podle návrhu Podatelů 2 by zastavitelná plocha tvořila jednotnější oblast, jak je uvedeno v příloze č. 5, nebo jen pozemky podatelů 2, které jsou již v současné době zastavěné stavbami.

Z pohledu velikosti jednotlivých pozemků jsou Pozemky podatelů 2 odpovídající požadavkům územního plánování v Praze.

Srovnatelným příkladem již schválené změny územního plánu může být územní plán v MČ Jinonice, kde jsou pozemky o velikosti do 250 m², jak je patrné z přílohy č. 8. Pozemky podatelů 2 jsou plošně větší, než např. právě v MČ Jinonice.

VI. Trend rozvoje daného území

Podatelé dále namítají, že dotčenou lokalitu je třeba posuzovat v celé své šíři a s ohledem na probíhající rozvoj celého území v širším kontextu nejen hlavního města Prahy, ale rovněž těsně přiléhajícího území okresu Praha-západ. Nelze proto dotčenou lokalitu „vytrhnout“ ze svého okolí a kontextu a zcela opomenout vývoj v těsně sousedící obci Horoměřice, kde za poslední dekádu proběhl a nadále probíhá natolik výrazný územní (stavební) rozvoj, že původní rozsáhlá pole v okolí, která tvořila přirozenou hranici mezi hlavním městem Prahou a obcí Horoměřice, se výrazně zmenšila a ustoupila zástavbě a občanské vybavenosti.

Lze proto nepochybně vysledovat trend v rozvoji dotčeného území celkově, který směřuje k zástavbě typu rodinného bydlení. Uvedený trend rovněž potvrzuje dění v okolí ulice Štěpnice, na niž plynule navazuje silnice č. 2403 za hranicemi hlavního města Prahy, a která spojuje městskou část Praha- Lysolaje (hl. m. Prahu) a obec Horoměřice (okres Praha-západ), kde navazuje na ulici Revoluční. Vývoj v této lokalitě za posledních let je zřejmý:

- nejvyšší povolená rychlost na předmětné komunikaci spojující Prahu a Horoměřice byla postupně snížena z povolené rychlosti 50 km/h na 30 km/h (v části náležící hlavnímu městu Praha) a dále – v části náležící okresu Praha-západ (Horoměřice) z 90 km/h na 50 km/h,
- podél části předmětné komunikace byl vystaven chodník pro pěší a byly přidány lampy veřejného osvětlení,
- na komunikaci byly přidány tzv. zpomalovací (příčné) prahy,
- v okolí komunikace proběhla mohutná výstavba rodinných domů a byly zde vybudovány nová bloková zástavba, v důsledku čehož zde vznikly zcela nové ulice: K Vodárně, Bicanova, Lysolajská, Švejkova, Komenského, Haškova, Nad Prahou a Na Skalce, přičemž další výstavba

rodinného bydlení v okolí nadále probíhá,

- na komunikaci spojující Prahu a Horoměřice byla zbudována nová zastávka autobusu „Horoměřice, Švejkova“ obsluhující novou zástavbu, a to včetně instalace prosklených čekáren na zastávkách a zvýrazněných přechodů pro chodce,
- podél komunikace spojující Prahu a Horoměřice je plánována cyklostezka a stezka pro pěší, která se bude v brzké budoucnosti budovat.

Podatelé mají proto za to, že Pozemky je nutno posuzovat v kontextu vývoje a trendu celého dotčeného území, jehož jednoznačným trendem je zástavba pozemků pro rodinné bydlení a občanskou vybavenost, jak vyplývá z přílohy č. 9) – rozvoj lokality MČ Praha-Lysolaje a okresu Praha-západ.

Podatelé dále namítají, že Metropolitním plánem došlo k opačné změně oproti stávajícímu platnému územnímu plánu a stávajícímu trendu rozvoje lokality, když doposud byly Pozemky podatelů 2 evidovány jako zastavěné území, což je v rozporu s návrhem nového Metropolitního plánu, jak osvědčuje příloha č. 10.

VII. Závěr

Podatelé mají za to, že Pozemky by měly být dle Metropolitního plánu nově evidovány jako zastavitelné, čímž by vznikla jednotná oblast pro rezidenční výstavbu dle přílohy č. 5 nebo případně přílohy č. 6. 40. Z hlediska celistvosti území, jakož i rozvoje blízkého okolí Pozemků mají Podatelé za to, že navrhované zařazení a funkční využití Pozemků je zcela neadekvátní a nedůvodné. S ohledem na zařazení a funkční

využití ostatních pozemků v okolní blízkosti a celkového rázu předmětné lokality navrhuji Podatelé zařadit Pozemky jakožto zastavitelné s funkčním využitím čistě obytným.

Podatelé mají za to, že Pozemky podatelů 2 jsou dle platného územního plánu (příloha č. 10) součástí zastavěného území a měli by tak minimálně i nadále zůstat součástí zastavitelného území.

Podatelé žádají o posouzení námitek, a to i samostatně pro pozemky Podatelů 1 a pozemky Podatelů 2, a vyhovění jejich jednotlivým návrhům společně či samostatně pro jednotlivé pozemky Podatelů 1 nebo Podatelů 2.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Jedná se o půdu 1. tř. ochrany ZPF. Není prokázán veřejný zájem k odůvodnění nárůstu zastavitelných ploch. Pozemky v západní části jsou v právní kontinuitě vymezeny jako zahrádková osada v zastavěném území, což odpovídá regulaci v dosavadním ÚP SÚ.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010886

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2996

Podatel | **STAŠKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097GAC5

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Dotčené pozemky připomínkovacího:

Katastrální území: Dubeč, Parcelní číslo: **1644/62,1644/63**

Text vyjádření:

Jako vlastník předmětných pozemků požaduji (v souladu se svojí připomínkou/námitkou uplatněnou v první fázi připomínkování k připravovanému MP již v roce 2018 v rámci společného jednání) v souladu se zásadními připomínkami MČ Praha Dubeč:

1) **přeřazení svých pozemků parcelní č. 1644/62,1644/63** spadající do lokality zahrádkové/chatové oblasti Slatina v katastru Dubeč, která je ve formálním rozvoji krajiny označena jako zastavěné území, **do zastavitelného území pro účely individuálního bydlení, tedy pro zástavbu rodinnými domky v rámci městské lokality.**

Odůvodnění

a) Předmětné pozemky na území hl. m. Prahy jsou součástí oblasti vývojově dosud značně zaostalé, a to vzhledem k desítkám let blokování jejího přirozeného rozvoje stavební uzávěrou.

b) V rámci předchozího urbanistického řešení VRÚ Štěrboholy – Dubeč – Dolní Měcholupy byla předmětná zahrádková oblast prostřednictvím revidované urbanistické studie architektů Suchý a Novotný *přejata do schváleného konceptu* připravovaného ÚP s kategorií *funkčního využití pro výstavbu rodinných domků*, a to v souladu s příslušnými zásadami územního rozvoje.

c) Předložený **návrh** Metropolitního plánu (dále jen MP), který **danou oblast v rozvoji znovu blokuje jejím zařazením do nezastavitelného území**, chápu jako nepochopitelný nekonzistentní

obrat oproti předchozímu konstruktivnímu přístupu k řešení dané lokality v rámci VRÚ.

d) Další blokování možnosti přirozeného rozvoje naší zahrádkové oblasti by vedlo jen ke konzervaci aktuálně nevyhovujícího stavu, čímž by se ještě více **podpořily dosavadní příznivé podmínky pro vznik sociálně vyloučené lokality** fungující jako **zázemí pro rizikovou skupinu obtížně přizpůsobivých obyvatel** na místě se všemi negativními důsledky i pro její okolí.

e) Předložený návrh MP ve mně vyvolává občanský **pocit sociální nejistoty a beznaděje**, a proto na něj v uvedeném smyslu opět kriticky reaguji, a to s **nadějí**, že se na příslušných místech **změní profesionální pohled na problematiku dané oblasti ve smyslu veřejného zájmu** a bude tam finálně umožněn její **rozvoj na důstojné úrovni 21. století** a vlastníci tamních pozemků si je konečně budou moci využívat i k individuální **výstavbě** pro řešení složité bytové situace.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vyhovění požadavku vykazuje vysokou míru rizika střetu s veřejným zájmem chráněným ze strany dotčených orgánů. Požadavek byl konzultován s příslušnými dotčenými orgány před opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, a to s negativním závěrem konzultace. Ke stejnému závěru dospěl poradní orgán určeného zastupitele, tj. Komise Rady HMP pro nový územní plán. Určený zastupitel z tohoto důvodu v rámci spolupráce s pořizovatelem doporučil pořizovateli nevyhovět, v rámci svého mandátu dle stavebního zákona při hájení práva samosprávy HMP.

Pro vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení v tomto území neexistuje dostatečný veřejný zájem, generují zábory ZPF. S územím tzv. Východního města, dříve územ. rezerva pro budoucí masivní rozvoj města, koncepce rozvoje již nepočítá. MPP vymezuje dostatek zastavitelných R ploch pro všechny okolní MČ, navazující na jejich strukturu. MPP zde potvrzuje stávající fungující zahrádk. osady. Požadavek ve shodě s připomínkou MČ Praha-Dubeč ID 2998049 (viz vypořádání připomínky MČ ID 2998049, příp. též ID 2998035).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť

by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010897

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2996

Podatel | **STAŠKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP097GAC5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

2) *akceptaci všech připomínek k MP uplatněných MČ Praha – Dubeč, a to z následujících důvodů.*

Odůvodnění

a) Formulované **připomínky MČ Praha – Dubeč** k pozici naší níže zakreslené lokality v rámci veřejného projednávání návrhu MP vítám s ohledem na jejich ***smysluplnost ve prospěch veřejného zájmu ve smyslu optimálního rozvoje předmětné katastrální oblasti*** a oprávněného **zkvalitnění životní úrovně** všech jejích občanů i vlastníků pozemků v dané lokalitě.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Konkrétní požadavky městských částí jsou vždy pečlivě prověřovány (i vzhledem k existujícím dohodám v území). Obecně platí, že bude-li to možné, požadavky městských částí budou akceptovány. Jejich případné nezpracování bude vždy pečlivě odůvodněno.

Námitka

ID 3010853

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2997

Podatel | **ZDERADIČKA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983VGQ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podání společně uplatňují 3 fyzické osoby- viz detail podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

ID 3010857

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2997

Podatel | **ZDERADIČKA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983VGQ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčitě, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení daně umístěním daně infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Hlavní výkres jako součást grafické části MPP je zpracován v měřítku 1:10 000, což je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jak vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu

plánu nebo územním rozhodnutím, což je v případě návrhu MPP dodrženo. Konkrétní doručená vyjádření odkazující na přílišnou podrobnost zpracování vymezení území v měřítku podrobnějším, než náleží územnímu plánu, byla prověřena a shledána neodůvodněnými. Dále podrobněji viz příloha P.153 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010859

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2997

Podatel | **ZDERADIČKA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983VGQ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření**2 Námítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Připraží.**

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Připraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Připraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Připraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií – vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Připraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Připraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemku v krajinném rozhraní a volné krajiny, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Připraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Krajinné rozhraní je základním nástrojem pro ochranu otevřené krajiny před zastavěním. 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. Tento fakt neznámá, že hranici zastavitelného území nebo krajinné rozhraní není možné nikdy změnit nebo posunout, jakákoliv změna ale musí být výjimečná a velmi důsledně posouzená a odůvodněná hlavně ve vztahu ke koncepci Metropolitního plánu. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010860

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2997

Podatel | **ZDERADIČKA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983VGQ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření**3. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldu, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina, Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání bude text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací (č. 10 a 13). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010862

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2997

Podatel | **ZDERADIČKA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983VGQ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření**4. Námítka nepřipustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.**

Při pořizování MPP došlo k nepřipustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl.

m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem.

Územní plánování obecné (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníku znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nikdy nebyl ani není v roli pořizovatele, ale v letech 2015 až 2016 působil v roli zpracovatele MPP (byl ředitelem IPR). Nejen, že stavební zákon nezakazuje souběh rolí zpracovatele a člena zastupitelstva, pan doc. Hlaváček je také dlouhodobě v procesu přijímání MPP tzv. určeným zastupitelem, který se má aktivně podílet na přípravě územního plánu a spolupracovat s jeho zpracovatelem a pořizovatelem a zejména prosazovat zájmy HMP. Stavební zákon tedy počítá s tím, že se zástupce vydavatele (zastupitelstva) bude podílet na přípravě územního plánu, mimo jiné i tak, že bude spolupracovat s pořizovatelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona na přípravě rozhodnutí o námitkách a připomínkách. Tuto úlohu doc. Hlaváček transparentně a řádně plní. O souběhu rolí také není možné uvažovat z toho důvodu, že doc. Hlaváček byl členem týmu zpracovatele v letech 2015 až 2016, v zastupitelstvu HMP je až od roku 2018. Pan doc. Hlaváček tudíž nikdy v rámci procesu pořizování MPP nezastával dvě role současně. Podrobněji viz příloha P.156 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3010865

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2997

Podatel | **ZDERADIČKA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983VGQ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření**5. Námitka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.**

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníku pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecné závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno – zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčity je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může-li jej „typicky adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části — grafické, textové odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typicky adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladu znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření a vážení soukromých a veřejných zájmů. Návrh

bude na základě vyhodnocení výsledků projednání upraven a opakovaně veřejně projednán.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3010867

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2997

Podatel | **ZDERADIČKA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983VGQ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření**6. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.**

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současné respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě těchto připomínek a námitek a provedené důkladné revize dojde z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, bude vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh MPP je s výše uvedeným v souladu. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě obdržených připomínek a námitek bude odůvodnění dopracováno, doplněno a aktualizováno.

Námítka

ID 3010871

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2997

Podatel | **ZDERADIČKA ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0983VGQ

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

7. Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvodových území VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem

o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pakliže byly pozemky v ÚP SÚ vymezeny jako plocha územní rezervy, neznamená to nárok na vymezení zastavitelné plochy v návrhu MPP. Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervy jako plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití. V tomto případě nebyly shledány důvody pro vyhovění požadavku podatele, neboť již nadále nejsou dány důvody, pro které by měly být územní rezervy zachovány. Dále podrobněji viz příloha P.178 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3010876

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2998

Podatel | **JELÍNKOVÁ JARMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09790N3

Lokalita | 032

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podávám námítku k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) (dále též jen „MPP“), která se týká navrženého využití pozemků parcelní číslo 695/3, 695/4, 695/5 a 695/6 a (k zastavění určené části) pozemků parcelní číslo 694/1, 694/2, 694/3 a 694/4 v katastrálním území Košíře (728764) - území dotčené námítkou.

Námítka se týká využití uvedených pozemků jako stavebního obytného území (s blokovou strukturou), s navrhovanou výškovou regulací podlaží 6, konkrétně směřuje proti v MPP navrhované výškové regulaci těchto pozemků a proti rozsahu zástavby pozemků parcelní číslo 694/1, 694/2, 694/3 a 694/4. Všechny uvedené pozemky v současnosti tvoří městskou zeleň. V platném územním plánu hl. m. Prahy je status daného území OB-E, tedy nižší míra zastavitelnosti, resp. nižší podlažnost; zároveň nemůže jít o souvislý blok domů, jak navrhuje MPP.

Námítku podávám jako vlastník bytové jednotky číslo 488/20 a spoluvlastník společných částí budovy č. p. 488 a pozemku parcelní číslo 545 v katastrálním území Košíře, neboť mé vlastnické právo k těmto mým nemovitostem je navrženým využitím výše uvedených pozemků přímo dotčeno.

Ze zde uvedených důvodů požaduji v MPP:

- snížit výškovou hladinu (přípustný počet podlaží) ve čtverci výškové regulace zahrnujícím výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) z hodnoty 6 na hodnotu 2-3 (ti. na max. 2-3 nadzemní podlaží),**
- aby městská zeleň na pozemcích parcelní číslo 694/1, 694/2, 694/3 a 694/4 nebyla určena k zastavění v takovém rozsahu, jaký je v MPP navrhován, ti. aby byla zvýšena výměra městské zeleně**

na uvedených pozemcích a aby byla snížena plocha určená k zástavbě těchto pozemků.

Odůvodnění

Můj požadavek je plně podložen následujícími argumenty:

1. Umístění a specifiky pozemku

Návrh MPP, kde je navržena zastavitelnost Z(02) 0(S), jedná se tedy o blokovou zástavbu (Hlava 2, článek 42, textová část MPP) dosahující až šesti podlaží (viz Hlava 3, článek 98, textová část MPP), což postrádá jakoukoliv logiku, a to hned ze třech důvodů.

Za prvé, výstavba rezidenčních budov v takovém rozsahu výrazně zhorší životní prostředí v dané lokalitě, obzvláště pokud jejich výstavba bude mít za následek likvidaci městské zeleně (vzrostlé stromy a keře). V současné době má zezeň nezastupitelnou roli při potlačování růstu průměrné teploty v městské aglomeraci. Mimoto parcely 694/1 až 694/4 sousedí přímo významnou vzdělávací institucí lokality Gymnázia nad Kavalírkou, Nad Kavalírkou (Dříve Gymnázium nad Turbovou).

Za druhé, je třeba poukázat na nevhodnost přeměny strmého zalesněného svahu na obytnou plochu. Tím může dojít mimo jiné k výraznému zhoršení světelných poměrů ve stávající zástavbě při realizaci 6 podlaží.

Za třetí, zalesněný kopec představuje jedinou souvislou zelenou plochou tohoto rozsahu poté, co byl výstavbou významně zredukován přilehlý park Kavalírka. Pokud by měl být pozemek zastavěn, tak pouze nízkými stavbami, které budou tvořit přechod mezi současnou zástavbou a přírodním parkem, tj. výstavbou, která bude maximálně vstřícná k životnímu prostředí i s ohledem na nárůst počtu obyvatel v této exponované části lokality. Jsme přesvědčeni, že **minimalizace výstavby na tomto pozemku je jednoznačně ve veřejném zájmu.**

2. Dopravní obslužnost

Důležitým argumentem pro změnu výškové regulace na 2 nadzemní podlaží je i velmi problematická dopravní obslužnost tohoto pozemku z ulice Musílkova, která je v dané části

velice úzká a již v současné době je značně ztížena dostupnost vjezdu do parkování v bytovém domě Musílkova 488/12 na parcele 545. Další větší zvyšování počtu nových obyvatel na tomto malém prostoru ulice Musílkova 488/12 je i z dopravních důvodů nežádoucí. Jsme proto přesvědčeni, že je žádoucí a logické, aby počet nových

obyvatel na pozemcích parc. č. 695/3 — 695/6, a tím i zvýšení dopravního zatížení, byl co možná nejnížší.

3. Pozemek je součástí supervizuálního krajinného rázu

Územně analytické podklady hl. m. Prahy z roku 2008 vypracované společností LÖW & spol, s.r.o. pod vedením Doc. ing. arch. Jiřího Löwa pro MHMP, Útvar rozvoje hl. m. Prahy, jsou i dle vyjádření pana Fejfara, vedoucího Kanceláře zelené infrastruktury na IPR, stále platné a jejich část s výčtem oblastí krajinného rázu v Praze nebyla žádným jiným materiálem nahrazena. Tento dokument jmenuje na straně 20 mezi celkem padesáti pražskými supervizuálními krajinnými prvky pod pořadovým číslem 9 i oblast **Údolí Motolského potoka** (přikládáme jako Přílohu č. 1), jejíž součástí jsou nepochybně i předmětné pozemky parc. č. 694/1 - 694/4 a 695/3 - 695/6. Jak se uvádí na straně 12 výše uvedeného dokumentu, doporučením je: *Posílit ozelenění dolních, srázných částí svahů údolí (tohoto údolí, pozn. aut.). Před zástavbou chránit srázy svahů a jejich temen (LÖW & spol. 2008).* **Tzn, pozemky parc. č. 694/1 - 694/4 a 695/3 - 695/6 si zaslouží zvýšenou ochranu hodnot krajinného rázu!** Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že na daných pozemcích má naprosté opodstatnění **požadovat nízkou podlažnost a snížení rozsahu zástavby směrem do svahu**, neboť prioritou je, jak uvádí daný dokument, zvýšená krajinná ochrana. Také z tohoto důvodu **požadují**

snížit výškovou regulaci ve čtverci zahrnujícím dané pozemky na 2 nadzemní podlaží a na pozemcích parc. č. 694/1 - 694/4 ponechat městskou zeleň.

S ohledem na shora uvedené jako dotčený vlastník žádám, aby výše uvedené námítky byly při zpracování návrhu Metropolitního plánu Prahy zapracovány, resp. aby byl návrh Metropolitního plánu aktualizován a upraven v souladu s uvedenými námítkami a tím byl odstraněn nesoulad navržené změny s platnými Územně analytickými podklady hl. m. Prahy z roku 2008, jakož i s veřejným zájmem.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vymezení pozemků jako stavební blok ve stabilizovaném území a nestavební blok městská parková plocha zahradní je v kontinuitě

s dosavadním ÚP SÚ, kde byly funkční plochy OB-E a ZMK. Výšková hladina v předmětném čtverci byla opakovaně prověřena s tím závěrem, že v lokalitě se nacházejí převážně objekty s počtem nadzemních podlaží odpovídajících návrhu MPP. Předmětné parcely jsou součástí stabilizovaného území. Výšková regulace je vymezena jako rozmezí podlažnosti dle čl. 98. a odpovídá skutečnému stavu v území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3012241

Fáze projednání | Návrh – veřejné projednání (2022)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2999

Podatel | **KRUCHYENKO IHOR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09796BL

Lokalita | 032

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podávám námitku k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) (dále též jen „MPP“), která se týká navrženého využití pozemků parcelní číslo 695/3, 695/4, 695/5 a 695/6 a (k zastavění určené části) pozemků parcelní číslo 694/1, 694/2, 694/3 a 694/4 v katastrálním území Košíře (728764) - území dotčené námitkou.

Námítka se týká využití uvedených pozemků jako stavebního obytného území (s blokovou strukturou), s navrhovanou výškovou regulací podlaží 6, konkrétně směřuje proti v MPP navrhované výškové regulaci těchto pozemků a proti rozsahu zástavby pozemků parcelní číslo 694/1, 694/2, 694/3 a 694/4. Všechny uvedené pozemky v současnosti tvoří městskou zeleň. V platném územním plánu hl. m. Prahy je status daného území OB-E, tedy nižší míra zastavitelnosti, resp. nižší podlažnost; zároveň nemůže jít o souvislý blok domů, jak navrhuje MPP.

Námítku podávám jako vlastník bytové jednotky číslo 488/004 a spoluvlastník společných částí budovy č. p. 488 a pozemku parcelní číslo 545 v katastrálním území Košíře, neboť mé vlastnické právo k těmto mým nemovitostem je navrženým využitím výše uvedených pozemků přímo dotčeno.

Ze zde uvedených důvodů požaduji v MPP:

- snížit výškovou hladinu (přípustný počet podlaží) ve čtverci výškové regulace zahrnujícím výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) z hodnoty 6 na hodnotu 2-3 (ti. na max. 2-3 nadzemní podlaží),**
- aby městská zeleň na pozemcích parcelní číslo 694/1, 694/2, 694/3 a 694/4 nebyla určena k zastavění v takovém rozsahu, jaký je v MPP navrhován, ti. aby byla zvýšena výměra městské zeleně**

na uvedených pozemcích a aby byla snížena plocha určená k zástavbě těchto pozemků.

Odůvodnění

Můj požadavek je plně podložen následujícími argumenty:

1. Umístění a specifiky pozemku

Návrh MPP, kde je navržena zastavitelnost Z(02) 0(S), jedná se tedy o blokovou zástavbu (Hlava 2, článek 42, textová část MPP) dosahující až šesti podlaží (viz Hlava 3, článek 98, textová část MPP), což postrádá jakoukoliv logiku, a to hned ze třech důvodů.

Za prvé, výstavba rezidenčních budov v takovém rozsahu výrazně zhorší životní prostředí v dané lokalitě, obzvlášť pokud jejich výstavba bude mít za následek likvidaci městské zeleně (vzrostlé stromy a keře). V současné době má zezeň nezastupitelnou roli při potlačování růstu průměrné teploty v městské aglomeraci. Mimoto parcely 694/1 až 694/4 sousedí přímo významnou vzdělávací institucí lokality Gymnázia nad Kavalírkou, Nad Kavalírkou (Dříve Gymnázium nad Turbovou).

Za druhé, je třeba poukázat na nevhodnost přeměny strmého zalesněného svahu na obytnou plochu. Tím může dojít mimo jiné k výraznému zhoršení světelných poměrů ve stávající zástavbě při realizaci 6 podlaží.

Za třetí, zalesněný kopec představuje jedinou souvislou zelenou plochou tohoto rozsahu poté, co byl výstavbou významně zredukován přilehlý park Kavalírka. Pokud by měl být pozemek zastavěn, tak pouze nízkými stavbami, které budou tvořit přechod mezi současnou zástavbou a přírodním parkem, tj. výstavbou, která bude maximálně vstřícná k životnímu prostředí i s ohledem na nárůst počtu obyvatel v této exponované části lokality. Jsme přesvědčeni, že **minimalizace výstavby na tomto pozemku je jednoznačně ve veřejném zájmu.**

2. Dopravní obslužnost

Důležitým argumentem pro změnu výškové regulace na 2 nadzemní podlaží je i velmi problematická dopravní obslužnost tohoto pozemku z ulice Musílkova, která je v dané části

velice úzká a již v současné době je značně ztížena dostupnost vjezdu do parkování v bytovém domě Musílkova 488/12 na parcele 545. Další větší zvyšování počtu nových obyvatel na tomto malém prostoru ulice Musílkova 488/12 je i z dopravních důvodů nežádoucí. Jsme proto přesvědčeni, že je žádoucí a logické, aby počet nových

obyvatel na pozemcích parc. č. 695/3 — 695/6, a tím i zvýšení dopravního zatížení, byl co možná nejnížší.

3. Pozemek je součástí supervizuálního krajinného rázu

Územně analytické podklady hl. m. Prahy z roku 2008 vypracované společností LÖW & spol. s.r.o. pod vedením Doc. ing. arch. Jiřího Löwa pro MHMP, Útvar rozvoje hl. m. Prahy, jsou i dle vyjádření pana Fejfara, vedoucího Kanceláře zelené infrastruktury na IPR, stále platné a jejich část s výčtem oblastí krajinného rázu v Praze nebyla žádným jiným materiálem nahrazena. Tento dokument jmenuje na straně 20 mezi celkem padesáti pražskými supervizuálními krajinnými prvky pod pořadovým číslem 9 i oblast **Údolí Motolského potoka** (přikládáme jako Přílohu č. 1), jejíž součástí jsou nepochybně i předmětné pozemky parc. č. 694/1 - 694/4 a 695/3 - 695/6. Jak se uvádí na straně 12 výše uvedeného dokumentu, doporučením je: *Posílit ozelenění dolních, srázných částí svahů údolí (tohoto údolí, pozn. aut.). Před zástavbou chránit srázy svahů a jejich temen (LÖW & spol. 2008).* **Tzn. pozemky parc. č. 694/1 - 694/4 a 695/3 - 695/6 si zaslouží zvýšenou ochranu hodnot krajinného rázu!** Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že na daných pozemcích má naprosté opodstatnění **požadovat nízkou podlažnost a snížení rozsahu zástavby směrem do svahu**, neboť prioritou je, jak uvádí daný dokument, zvýšená krajinná ochrana. Také z tohoto důvodu **požadují**

snížit výškovou regulaci ve čtverci zahrnujícím dané pozemky na 2 nadzemní podlaží a na pozemcích parc. č. 694/1 - 694/4 ponechat městskou zeleň.

S ohledem na shora uvedené jako dotčený vlastník žádám, aby výše uvedené námítky byly při zpracování návrhu Metropolitního plánu Prahy zapracovány, resp. aby byl návrh Metropolitního plánu aktualizován a upraven v souladu s uvedenými námitkami a tím byl odstraněn nesoulad navržené změny s platnými Územně analytickými podklady hl. m. Prahy z roku 2008, jakož i s veřejným zájmem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl pořizovatelem komplexně prověřen v kontextu všech obdržených vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně.

Vymezení pozemků jako stavební blok ve stabilizovaném území a nestavební blok městská parková plocha zahradní je v kontinuitě

s dosavadním ÚP SÚ, kde byly funkční plochy OB-E a ZMK. Výšková hladina v předmětném čtverci byla opakovaně prověřena s tím závěrem, že v lokalitě se nacházejí převážně objekty s počtem nadzemních podlaží odpovídajících návrhu MPP. Předmětné parcely jsou součástí stabilizovaného území. Výšková regulace je vymezena jako rozmezí podlažnosti dle čl. 98. a odpovídá skutečnému stavu v území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.