



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor územního rozvoje

Identifikátor	kjqmxz3i
Kód kola	OVP MPP

Připomínkování Metropolitního plánu hl. m. Prahy

I. Identifikační údaje připomínkujícího

Druh subjektu		Orgán veřejné moci			
Jméno		Příjmení			
Titul před		Titul za		Datum narození	
Jméno/Název subjektu		Městská část Praha 5			
Jméno jednatele		Jana Martínková			
IČ	63631	ID datové schránky	yctbyzq		
Ulice	náměstí 14. října	Č. popisné/ č. evidenční	1381/4		
PSČ	15000	Obec	Praha 5		
Telefon	+420603183456	Email	lukas.vacek@praha5.cz		

1 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Městská část připomíná, že všechny její uplatněné, ale nezpracované, připomínky by se měly stát podkladem pro formulaci zadání systémové změny č. 1, a to v co nejkratším možném čase, pokud se nepovede zpracovat připomínky v rámci vypořádání opakovaného veřejného projednání. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Nový územní plán hl. m. Prahy (dále jen “Metropolitní plán” nebo “MPP”) je pořizovaný od roku 2013, kdy Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo jeho zadání. Metropolitní plán byl předložen ke společnému jednání roku 2018, k prvnímu veřejnému projednání v roce 2022 a v roce 2025 k opakovanému veřejnému projednání.

Městská část se s velkým očekáváním a důvěrou k novému územnímu plánu aktivně zapojila do obou zákonných připomínkových řízení. Ke společnému jednání uplatnila celkem 467 připomínek, z toho 59 systémových a 408 konkrétních připomínek, k prvnímu veřejnému projednání pak celkem 244 připomínek, z toho 119 systémových a 125 konkrétních připomínek, a to vždy formou usnesení zastupitelstva městské části (usnesení ZMČ/25/16/2018^[1] ze dne 19.06.2022 a usnesení č. ZMČ/24/9/2022^[2] ze dne 28.06.2022)

Zvolená metodika Metropolitního plánu je velmi inovativní; pro všechny zúčastněné proto nebylo snadné se v návrhu vyznat. Přesto tým odborníků MČ Praha 5 ustanovených usneseními RMČ/34/1076/2019 ze dne 11.09.2019, RMČ/10/292/2022 ze dne 14.03.2022 a RMČ/49/1018/2025 ze dne 13.10.2025 dokázal návrh Metropolitního plánu v každé fázi ve stanovených termínech prostudovat, pochopit a věcně i systémově připomínkovat tak, aby nejen zajistil zájmy městské části na rozvoji jejího území, ale pomohl i zvýšit předvídatelnost rozhodování, ochranu veřejných zájmů a využitelnost při rozhodování stavebního úřadu. Cílem připomínek bylo vždy konstruktivně upozornit na systémové nedostatky předkládaného návrhu předpisu způsobem, který zpracovatel i pořizovatel umožní odpovídajícím způsobem zjednat nápravu.

Zpracovatelé pod vedením pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem skutečně většinu konkrétních požadavků městské části zapracovali, čímž opravili celou řadu věcných chyb a vyšli městské části vstříc při zohledňování jejích zájmů. Zpracovateli se bohužel nepodařilo zapracovat připomínky všechny, i proto, že některé zůstaly nepochopeny. To se týká zejména systémových připomínek. Bez jejich zapracování však bohužel není možné některé významné zájmy městské části dostatečně ochránit.

Metropolitní plán je ze zákona právní předpis, který má vytvářet podmínky pro koordinovaný rozvoj území městské části v rámci hl. m. Prahy tím, že kodifikuje vůli samosprávy a navrhne, projedná a v maximální možné míře garantuje předvídatelné podmínky pro realizaci záměrů a ochrany hodnot na jejím území. Aby tuto svou roli Metropolitní plán splnil, považuje městská část za velmi důležité, aby vytvořil podmínky pro co nejtransparentnější rozhodování stavebního úřadu o konkrétních záměrech na změny v území. Z tohoto hlediska je nezbytné, aby jasně a konkrétně formuloval koncepcí rozvoje města jako referenčního rámce pro stabilizaci či změnu charakterů lokalit, potřeb veřejné infrastruktury a veřejné vybavenosti a tím i podmínek pro věcný obsah plánovacích smluv. Současně je ovšem nezbytné, aby Metropolitní plán minimalizoval nejasnosti při výkladu podmínek rozvoje dosud nezastavěných ploch ve stabilizovaných lokalitách.

Na základě výše zmíněného je do opakovaného veřejného projednání v příloze předkládáno vyhodnocení dosavadních připomínek včetně komentáře k navrženému vyhodnocení jejich zapracování. Dále jsou předkládány připomínky nové. A to přes to, že termín, v němž byly formulovány, projednány a schváleny v příslušných orgánech městské části, byl pro jejich odborné zpracování a projednání prakticky nereálný. Předkládané připomínky se mohou stát, pokud nebude možné je po vypořádání opakovaného veřejného projednání zapracovat, přinejmenším podnětným podkladem pro formulaci zadání první systémové změny Metropolitního plánu. Ta bude mimo jiné vynucena i požadavkem na soulad s novým stavebním zákonem.

Metropolitní plán, z důvodu délky jeho pořizování, i zásadních změn legislativního prostředí v celém průběhu, bude po nabytí účinnosti vyžadovat adaptaci zejména na nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb.) a další účinné právní předpisy. Některé systémové instrumenty (zejm. např. definice prvků veřejné infrastruktury a rozšíření možnosti stanovení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění, namísto zcela nefunkčního nástroje v podobě předkupního práva) bude třeba do následné změny MPP co nejdříve zapracovat tak, aby mohly být plněny cíle a úkoly územního plánování dle ust. § 38 a 39

nového stavebního zákona.

Současně je nezbytné, aby byl Metropolitní plan aktualizován ve vztahu k aktuálnímu stavu katastru nemovitostí a právního stavu povolovacích procesů. To pokud možno ještě před jeho vydáním.

Nebylo v silách městské části v určeném čase verifikovat soulad návrhu MPP s uzavřenými smlouvami a memorandy o spolupráci, ale je pravděpodobné, že případné nesoulady vyvolají akutní potřebu aktualizace MPP. Na souladu návrhu MPP s uzavřenými smlouvami a memorandy (mj. na základě souhlasu orgánů MČ s předmětnými záměry) městská část každopádně trvá.

[1] <https://usneseni.praha5.cz/usneseni/usneseni/70752>

[2] <https://usneseni.praha5.cz/usneseni/usneseni/93499>

2 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Městská část požaduje, aby Metropolitní plán zpřesnil formulace koncepcí rozvoje města tak, aby územně zpřesnila základních deset tezí metropolitního plánu (Hlava I Metropolitního plánu). Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Koncepce rozvoje území hl. m. Prahy je základní ochranou koncepčního rozvoje území hl. m. Prahy při dílčích změnách územního plánu a zároveň je využívána jako opora při rozhodování v území v citlivých situacích. Koncepce musí být formulována dostatečně robustně a jasně, aby mohla být v kombinaci s pružnými požadavky na využití (např. obytných ploch a lokalit) využita při managementu nabídky a poptávky po plochách pro bydlení, práci, služby, vybavenost, dopravě atp. jak v řízeních o povolení záměrů, tak i v jednáních o podmínkách realizace záměrů. Stejně tak jsou jasně formulované koncepce klíčové pro zadávání územních studií a územních plánů částí Prahy (ÚPČP).

Návrh MPP ani nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní infrastrukturou. Vypořádání připomínek městské části, které požadovaly návrh a garanci ploch pro rozvoj veřejné infrastruktury a veřejné vybavenosti související s Metropolitním plánem navrženými kapacitami vypořádal slovy “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. MPP pro dostatečnou obsluhu transformačních a rozvojových území vytváří podmínky, garantovat realizaci navrhovaných dopravních staveb však územní plán nemůže. Vlastní realizace konkrétních staveb je předmětem následných řízení.”

Nový územní plán hl. m. Prahy dostatečně jasně neprokazuje dopady navrhovaných kapacit, způsobů využití a jejich rozmístění na požadavky na kapacitu komunikační sítě hl. m. Prahy, tj. např. vyhodnotit reálný dopad navrhovaného nárůstu počtu obyvatel a uživatelů hl. m. Prahy (nárůst až na 1,8 mil. obyvatel) z hlediska jejích kapacit a následně navrhnout odpovídající opatření pro zvýšení robustnosti dopravní sítě, vč. návrhu nových komunikací.

V souvislosti s konkretizací podmínek obsahu územního plánu vymezené

části Prahy (ÚPČP) v čl. 157 a do něj nově vloženého textu odst. (3) “nesmí se tak ale stát v rozporu s koncepcemi Metropolitního plánu.” je nezbytné, aby formuloval koncepce uspořádání území hl. m. Prahy ve výroku nového (metropolitního) plánu Prahy tak jednoznačně, aby bylo možné při pořizování a zpracování ÚPČP vyhodnotit její splnění.

Koncepce formulované v metropolitním plánu hovoří zejména o “konceptcích plánu” a nikoliv “konceptci uspořádání území hl. m. Prahy”. Formulované koncepce se však věnují zejména formulaci metodického přístupu, nikoliv však věcné formulaci účelu a umístění (tj. “co”, “kde” a “za jakým účelem”), viz příklady uvedené níže (v příloze):

3 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Městská část požaduje, aby Metropolitní plán lokalizoval požadavky na využití jednotlivých lokalit tak, aby byly lépe použitelné a místně zpřesněné jako konkrétní pravidla pro povolování záměrů. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Metropolitní plán zavedl institut “lokalit”, jako územních jednotek umožňujících individualizaci obecných pravidel a zpřesnění požadavků koncepce uspořádání územní hl. m. Prahy, aniž by je konkrétně umisťoval do konkrétních ploch. Metropolitní plán však až na výjimky nevyužívá institut “individuálních regulativů” pro lokalitu v žádném z vyjmenovaných témat.

Z hlediska koncepčního plánování území je potřebné, aby nástroje územního plánování umožňovaly formulaci pravidel nejen pro prostorově vymezené plochy, ale i pro abstraktnější koncepce, které nejsou nutně lokalizovatelné v rámci konkrétního území. Taková pravidla by ovšem měla být formulována jako obecně použitelné regulativy, jež přispívají ke zvyšování kvality života a rozvoji hodnot a naplňování zákonných cílů a úkolů územního plánování v jednotlivých lokalitách.

Z právního hlediska lze dovodit, že absence individuálních regulativů lokalit (v kapitolách 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800 a 900, viz příklady níže) představuje z hlediska předvídatelnosti rozhodování nedostatek v aplikaci systému plánovacích nástrojů zvolených zpracovatelem. Dle § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. má územní plán stanovovat základní koncepci rozvoje území obce, včetně urbanistické struktury a charakteru jednotlivých lokalit. Pokud nejsou tyto charakteristiky konkretizovány prostřednictvím individuálních regulativů, může dojít k právní nejistotě při aplikaci pravidel na konkrétní záměry.

Podle ustálené judikatury správních soudů je nezbytné, aby územní plán obsahoval dostatečně určité a předvídatelné regulativy, které umožní správním orgánům, zejména stavebnímu úřadu a dotčeným organum hájícím jednotlivé veřejné zájmy, rozhodovat v souladu s principem právní jistoty a předvídatelnosti a dotčeným osobám umožní se v tomto závazném textu adekvátně vyznat a uplatňovat svá hmotná práva.

Toho může Metropolitní plán docílit textovým upřesněním koncepčních požadavků (v zastavěném území typicky v kapitolách /200 (forma), /300 (využití) a /800 (explicitně stanovené požadavky na veřejnou vybavenost)), definicí a vymezením ploch podrobnějšího strukturálního členění (jako činí v případně sportovní a veřejné občanské vybavenosti, a komerční vybavenosti v modernistických strukturách) a/nebo podle místních podmínek konkrétních lokalit jejich kombinací.

4 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Městská část požaduje, aby zpracovatel zpřesnil popis cílového charakteru lokalit tak, aby alespoň textově chránil základní hodnoty kvality vystavěného prostředí. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Metropolitní plán zavedl institut “lokalit”, jako územních jednotek umožňujících individualizaci obecných pravidel a zpřesnění požadavků na ochranu a rozvoj hodnot vystavěného prostředí. Ze zkušeností městské části víme, že se při ochraně hodnot vystavěného prostředí nelze spolehnout na ochranu hodnot veřejnými zájmy (například památkovou ochranou), ale je nezbytné chránit kulturní hodnoty i těch území, které nejsou památkově chráněny. Tím spíše, že městská část na vlastní náklady nechala zpracovat odborné podklady, na jejichž základě podala podnět na rozšíření památkové zóny Smíchov a ve svém Strukturálním plánu podrobně popsalacílové charaktery k ochraně a rozvíjení.

Viz např. cyklický odkaz na ochranu charakteru vesnické struktury (v příloze):

5 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Městská část požaduje, aby zpracovatel vyjasnil výškovou regulaci ve vztahu k popisům cílového charakteru lokalit tak, aby prostorové uspořádání, urbanistická kompozice a charakter budoucí zástavby vytvářel a posiloval harmonické prostředí cenných lokalit na území městské části. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Z právního hlediska lze dovodit, že článek 103 návrhu Metropolitního plánu, pokud operuje s tzv. „čtverci“ bez jasného vymezení jejich vztahu ke kapacitám území, může být v rozporu s požadavkem na určitost a přezkoumatelnost regulativů. Regulativy územního plánu musí být formulovány tak, aby byly srozumitelné, předvídatelné a aplikovatelné v rámci správního řízení o umístování staveb (§ 2 odst. 4 správního řádu).

Není zřejmé, zda výšková regulace v lokalitách má jako podrobnější ustanovení ve výkladu přednost (?) před geograficky umístěnou čtvercovou sítí, anebo naopak.

Použití příliš obecného nástroje bez vazby na konkrétní lokalitu může vést k právní nejistotě a k nemožnosti efektivního posouzení souladu záměru s územním plánem. Pokud článek 103 neobsahuje dostatečně konkrétní pravidla pro určení kapacit, nelze jej považovat za způsobilý podklad pro rozhodování stavebního úřadu (§ 50 správního řádu).

Městská část soustavně upozorňuje na to, že pevný rastr 100x100 m orientovaný ve směru sever - jih neodpovídá stávající struktuře zástavby hl. m. Prahy. Jedna z cest je například použití „bloků“ místo „čtverců“, anebo alespoň rozdělení čtvercové sítě hranicemi lokalit může být z právního hlediska vhodnější. Níže uvedené jsou příklady lokálních podmínek, kde výšková hladina stanovená na čtvercové sítí může vést k zásadním nejasnostem ve výkladu pravidel.

6 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Městská část požaduje, aby zpracovatel vytvořil v metropolitním plánu nástroje umožňující garanci polyfunkčnosti anebo monofunkčnosti částí “obytných” ploch anebo lokalit, a to zejména s ohledem na jimi vyvolané požadavky na veřejnou vybavenost a veřejnou infrastrukturu a kontinuitu podmínek využití území. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: “Garance” není totéž co “umožnění”, ale stanovení takových podmínek, že novou výstavbou musí být realizován navrhovaný stav. Následné správní řízení o povolení záměru je totiž řízením návrhovým; správní orgány v rámci dispoziční zásady nemohou rozhodovat o ničem jiném, než je konkrétní návrh stavebníka.

Absence jednoznačné garance polyfunkčního či monofunkčního využití území má zásadní dopad na plánování kapacit a řízení poptávky po využití území, včetně dopravní obslužnosti. Není totiž lhostejné, jaký typ využití je lokalizován v konkrétním územním kontextu, neboť jednotlivé funkce (např. bydlení, administrativa, výroba) mají odlišné nároky na infrastrukturu, zejména na občanskou vybavenost a dopravní kapacity.

V územním plánu je povinností vymezit funkční využití ploch tak, aby bylo zajištěno efektivní a koordinované uspořádání území. Pouhé „umožnění“ určitého využití bez jeho závazného určení (garance) neodpovídá požadavkům právní jistoty a předvídatelnosti regulace, jak vyžaduje ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu; zároveň nelze adekvátně tomu navrhovat kapacity dopravní a technické infrastruktury a veřejné, zejména občanské vybavenosti, což je taktéž dle ustálené judikatury správních soudů úkolem územně plánovací dokumentace, nikoliv až následných povolovacích řízení, jejichž předmětem je konkrétní stavební záměr.

V článku 10 návrhu Metropolitního plánu zcela chybí ustanovení, které by garantovalo polyfunkční či monofunkční charakter jednotlivých ploch. Tato absence může vést k neefektivnímu využití území, přetížení infrastruktury a nedostatečné dostupnosti veřejných služeb.

Jedním z možných řešení by mohlo být např. v souvislosti s konkretizací podmínek obsahu územního plánu vymezené části Prahy (ÚPČP) v čl. 157 odst. (3) a nově vloženého textu čl. 158 odst. (2) ve znění “Základní jednotkou ÚPČP je blok. ÚPČP zobrazuje, popisuje a reguluje bloky ve vrstvách a podle systému Metropolitního plánu.” doplnit v čl. 78 anebo člancích následujících dílčí plochy podrobnějšího členění například v kategoriích “plochy bydlení”, “plochy smíšené obytné”, a “plochy výroby a skladování” a stanovit pro ně podmínky využití.

Alternativně by mohla být garantovaná slovně v definici charakteru lokalit anebo individuálních regulativů v kap. “300/ využití území”, jako to činí v případě lokality 034/ Smíchov (cit.) “V lokalitě jsou přípustné pouze takové záměry, které v rámci lokality zachovávají nebo navýší stávající množství hrubých podlažních ploch pro bydlení, pokud to pro konkrétní záměr závažně stavebně-technické důvody nebo limity v území neznemožní, případně pokud by to neodpovídalo charakteru území”

Jedním z příkladů nevhodnosti zvoleného řešení je zpětná změna podmínek rozvoje území např. v území Teras Barrandov, jimž byla, zejména s ohledem na podmínky dostupnosti základní veřejné vybavenosti ve stabilizované a památkově chráněné vilové čtvrti Barrandov, přisouzena monofunkční obytná, ale bydlení vylučující, plocha. Metropolitní plán jí, ovšem zahrnutím do “stabilizované obytné lokality” umožňuje transformaci na trvalé bydlení (např. v malometrážních bytech, nevyžadujících stavební úpravy realizovaného hotelu). To vyvolá nepředpokládané nároky na zajištění dostupnosti a kapacit veřejné občanské vybavenosti (MŠ, ZŠ), které je pro její obyvatele povinná zajistit samospráva městské části.

7 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Městská část požaduje, aby zpracovatel využil v metropolitním plánu nástroje umožňující garanci podmínek pro realizaci bilancovaných potřeb občanské vybavenosti, a to nejen (minimálně) v rozsahu ploch občanské vybavenosti pro školství, sport a rekreaci vymezených v platném ÚPSÚ hl. m. Prahy, ale zejména i pro nově navržené rozvojové a transformační lokality. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: “Garance” není totéž co “umožnění”, ale stanovení takových podmínek, že novou výstavbou musí být realizován navrhovaný stav. Následné správní řízení o povolení záměru je totiž řízením návrhovým; správní orgány v rámci dispoziční zásady nemohou rozhodovat o ničem jiném, než je konkrétní návrh stavebníka.

Dle § 19 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. musí být rozvoj území koncipován tak, aby byl vyvážený, tj. aby byly zajištěny podmínky pro bydlení, pracovní příležitosti, veřejnou infrastrukturu a ochranu hodnot území. Z předloženého návrhu MPP lze dovodit, že návrh územního plánu, který sice obsahuje nové rozvojové plochy odpovídající deklarovanému cíli absorbovat nárůst obyvatelstva o cca 350 000 osob, avšak neobsahuje dostatečně konkrétní plochy určené pro veřejnou vybavenost a dopravní infrastrukturu, a zároveň neprokazuje, že stávající kapacity jsou schopny tento nárůst absorbovat, nenaplnuje požadavek vyváženosti dle citovaného ustanovení, a není tak v souladu se zákonným úkolem územního plánování.

Pouhá deklarace, že budou zajištěny podmínky pro pracovní příležitosti a veřejnou infrastrukturu, bez jejich konkrétního vymezení a odůvodnění, může být z právního hlediska považována za nedostatečnou. Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu musí být územní plán věcně odůvodněn, transparentní a předvídatelný. Absence garancí kapacit veřejné infrastruktury může vést k nepřezkoumatelnosti.

Metropolitní plán na území městské části nevymezuje jedinou VPS pro

realizaci občanské vybavenosti, a to ani v (návrhových) plochách, které jsou vymezené v transformačních a rozvojových územích (viz níže). Metropolitní plán rovněž negarantuje rozvoj kapacit občanské vybavenosti související s navrhovanou kapacitou v rozvojových a transformačních plochách a lokalitách. Nástroj v podobě předkupního práva se ukázal jako zcela nefunkční, proto byl I novým stavebním zákonem opuštěn a nahrazen právě instrumentem VPS a VPO s možností vyvlastnění.

Je třeba zdůraznit, že i zákon č. 183/2006 Sb. umožňuje zakotvit do územního plánu jako veřejně prospěšnou stavbu stavby, pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, přičemž občanské vybavení; (stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, a veřejná prostranství), jsou součástí veřejné infrastruktury. Stejně tak umožňuje zakotvit do územního plánu veřejně prospěšná opatření, což jsou opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, (ust. § 2 odst. 1, písm. m), n) a o) zákona č. 183/2006 Sb). Žádného z těchto nástrojů MPP nevyužívá.

Metropolitní plán z hlediska kapacit stabilizovaných a rozvojových/ transformačních ploch na území městské části stabilizuje a/nebo zvyšuje (viz. čl.15 odst. 2 a 3) intenzitu využití zastavěných a zastavitelných ploch na území městské části navrženou v platném ÚPSÚ hl. m. Prahy v platném znění. Vzhledem k volnějším pravidlům funkčního uspořádání “obytného” území, které umožňuje i jejich využití pro čisté bydlení o relativně vysokých hustotách, považuje městská část za poněkud překvapivé, že je ÚPSÚ navržený rozsah ploch pro veřejnou a občanskou vybavenost žádoucí redukovat.

Jako konkrétní příklady můžeme uvést např. území lokalit 168 Motol a navazující 169 Poštovka, kterým je přiřazena transformační míra stability. V této lokalitě se počítá s přibližně zdvojnásobením obytné kapacity oproti stávajícímu stavu. Metropolitní plán ve výše zmíněných lokalitách ani v jejich bezprostředním okolí negarantuje odpovídající rozšíření kapacit občanské vybavenosti. Obdobně snižuje rozlohu plochy pro sport areálu Uhelných Skladů na Cibulkách (a to v místech, kde jsou provozovány tenisové kurty), a areál aquaparku na Barrandově “garantuje” pevnou koncepční značkou. Podobných případů je na území městské části ještě celá řada.

8 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Městská část požaduje, aby zpracovatel vytvořil v metropolitním plánu nástroje umožňující garanci podmínek pro ochranu drobné zeleně, ploch pro rekreaci a sport a zeleně ve vnitroblocích. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Z hlediska ochrany drobné zeleně, ploch určených pro rekreaci a sport, jakož i zahrádkářských lokalit, je nezbytné věnovat zvýšenou pozornost vymezení zastavitelných území a zastavitelných ploch v návrhu územního plánu. V této souvislosti je třeba upozornit na nejednoznačnost definice tzv. „nestavebních“ bloků, jejichž právní status není v návrhu dostatečně jasně vymezen.

Dle § 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., se za zastavitelnou plochu považuje plocha vymezená v územním plánu k zastavění. Zastavitelné území pak představuje soubor těchto zastavitelných ploch. Z uvedeného vyplývá, že zastavitelná plocha je podmnožinou zastavitelného území a její identifikace je možná pouze na základě jejího výslovného vymezení v rámci zastavitelného území.

V této souvislosti je třeba požadovat, aby návrh územního plánu jednoznačně a přehledně vymezoval hranice zastavitelných ploch a současně jasně identifikoval tzv. nestavební bloky, jejichž účel je jiný než výstavba (např. plochy zeleně, rekreace, zahrádek apod.). Absence takového vymezení může vést k právní nejistotě a k ohrožení stávajících hodnot území, zejména v oblasti ochrany veřejné zeleně.

Z právního hlediska je nezbytné, aby územní plán respektoval zásady a cíle územního plánování dle § 18 a násl. stavebního zákona, zejména zásadu ochrany přírodních hodnot a krajinného rázu (§ 19 odst. 1 písm. a) SZ), a dále zásadu udržitelného rozvoje území (§ 19 odst. 1 písm. b) SZ). Nejasné vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch je v rozporu s požadavkem na přehlednost a srozumitelnost územně plánovací dokumentace, jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího správního soudu.

Význam jasného vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch (zejména v zastavěném území) je o to vyšší, že případný “návrat” nezastavitelnosti ploch drobné zeleně při případných změnách územního plánu bude předmětem právních sporů a náhrad za změny v území.

Z hlediska aplikační praxe pak jako zcela nevhodný je pojem “převážně” v definici nestavebního bloku v čl. 5 odst. 1 písm. p) návrhu MPP.

Níže jsou uvedené příklady rizikových situací (v příloze):

9 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Městská část požaduje, aby zpracovatel v metropolitním navrhl žádoucí budoucí stav krajiny, a to zejména s ohledem na vymezování veřejně prospěšných opatření pro zlepšování vodohospodářské, klimatické a rekreační funkce v území. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Metropolitní plán nad rámec formulace “nového cílového charakteru” celých krajinných lokalit v nich nenavrhuje změny k dosažení jejich cílového charakteru, a v plochách “podrobnějšího strukturálního členění” zobrazuje, a tím i konzervuje, stávající, mnohdy nežádoucí, stav. Metropolitní plán navíc neobsahuje nástroje návrhu změn v krajině, nad rámec koncepčních prvků prostupnosti “pěší propojení dvou bodů”.

To zejména v transformačních rekreačních lokalitách nad stávající zemědělskou krajinou (např. stolová hora Vidoule, park Barrandovské návrší aj.) povede k zásadním nejistotám při rozhodování o změnách v území.

10 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Městská část požaduje, aby metropolitní plán stanovil parametry přijatelnosti konkrétních záměrů na konkrétních pozemcích srozumitelně všem účastníkům (tj. žadatelům, stavebním úřadům, městským částem a široké veřejnosti), a to pokud možno bez výkladových nejasností a tam, kde to není možné, srozumitelně stanovil postup zpřesnění těchto podmínek. Pro předvídatelnost výkladu a omezování výkladové nejednoznačnosti v praxi projektantů i stavebních úřadů městská část požaduje omezení nadužívání pojmů jako “zejména”, “především”, “zpravidla”, “obvykle”, “významný” a podobně.

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Městská část považuje za zásadní, aby Metropolitní plán hlavního města Prahy stanovil parametry přijatelnosti konkrétních záměrů na konkrétních pozemcích tak jasně, aby jim bez výkladových nejasností rozuměli jak žadatelé a stavební úřady, tak městské části a veřejnost. Tam, kde úplná konkretizace na úrovni plánu možná není, musí MPP výslovně uvést závazný postup, jímž se tyto podmínky zpřesní.

Formální připomínka se vztahuje k aplikaci Metropolitního plánu Prahy jako územně plánovací dokumentace zpracované v měřítku 1:10 000. Uvedené měřítko je z hlediska rozhodovací činnosti stavebních úřadů nedostatečně podrobné pro řádné ověřování souladu stavebních záměrů s územně plánovací dokumentací. Tento nedostatek se projevuje zejména v případech, kdy pro dané území dosud nebyl vydán územní plán části Prahy (ÚPČP), regulační plán ani územní studie, a kdy dostupné územně analytické podklady (ÚAP) neumožňují prokazatelně ověřit soulad se závaznou grafickou částí MPP.

Z uvedených důvodů nelze grafickou část MPP v měřítku 1 : 10 000 považovat za dostatečně vypovídající a závaznou podkladovou vrstvu pro rozhodování o souladu stavebních záměrů s územním plánem ve smyslu § 193 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona. Stavební úřady v důsledku toho postrádají jednoznačné nástroje pro identifikaci konkrétních ploch veřejných prostranství, zejména tzv. „plovoucích značek“ náměstí ve stabilizovaném území. Absence přesného vymezení jejich polohy, velikosti, tvaru a rozměru znemožňuje spolehlivé posouzení souladu stavebního záměru s územním plánem, čímž hrozí právní i faktická

nejistota při aplikaci § 193 stavebního zákona a je ohrožena i předvídatelnost rozhodovací praxe stavebních úřadů.

Další významný problém představuje nepřesnost hranic lokalit v rámci MPP. Jednotlivé plochy jsou vymezeny jako plošné celky bez přesného určení hranic, což znemožňuje spolehlivý výpočet výměry území a tím i ověření souladu záměru s regulativy. V plochách typu T+R (transformační a rozvojové plochy) jsou navíc stanoveny odlišné regulativy, jejichž hranice nejsou vedeny v souladu s parcelními hranicemi dle katastru nemovitostí. Tím vzniká právní nejistota při určování, které regulativy se na konkrétní pozemek vztahují, což je v rozporu se zásadou právní jistoty a předvídatelnosti práva.

Problematické je rovněž vymezení výškových hladin mezi stabilizovanými a transformačními plochami, které dostatečně nechrání zejména stabilizované plochy. Stavební úřady tak postrádají oporu pro přesné stanovení výškových limitů, zejména u výškových dominant (např. věží v rastru 100×100 m). V důsledku toho nelze jednoznačně doložit, jakým způsobem úřad dospěl k závěru o výškových regulativech, což může vést k nepřezkoumatelnosti rozhodnutí ve smyslu správního řádu.

Nejasnosti se projevují i při výpočtu koeficientu podlažních ploch (KPP) a při stanovení regulované plochy budovy, kdy dochází k rozdílům v jednotkách m^2 , jež nelze přesně doložit. Tyto rozdíly mohou mít zásadní dopad na zákonnost a přezkoumatelnost rozhodnutí stavebního úřadu, neboť ovlivňují posouzení souladu stavby s regulativy MPP.

Příkladem lze uvést:

Pevná značka (hranatá ikonka) vymezuje funkční využití podměrečné plochy $\leq 2\,500\,m^2$ uvnitř jiné plochy s rozdílným způsobem využití; umísťuje se v jejím těžišti a při povolování záměru je nutno dané využití respektovat (§ 5 odst. 1 písm. b zákona č. 283/2021 Sb.).

Plovoucí značka (kruhová) pouze indikuje budoucí funkční plochu bez přesné polohy či výměry a musí být konkretizována v dalším stupni plánování (§ 5 odst. 1 písm. c téhož zákona).

V současném znění MPP však chybí závazná velikostní hranice ploch označených plovoucí značkou, polohová tolerance, ani jasný postup, jak a kdy má být značka zpřesněna. Podle přílohy č. 12 vyhlášky č. 157/2024 Sb. (jednotný standard ÚPD) je třeba dodržet předepsanou polohovou

přesnost grafiky; podle téže vyhlášky (příloha č. 4, část B, bod 7) se plovoucí značka zpravidla konkretizuje zastavovací studií, případně dohodou o parcelaci (§ 12 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb.). Tyto instrumenty ale MPP výslovně neobsahuje.

Chybí rovněž explicitní limity minimální výměry pro jednotlivé typy funkčního využití (např. mateřská škola, hřiště, zařízení technické infrastruktury) a pravidla pro plochy veřejné zeleně, kde je třeba zachovat dominantní vegetační podíl (§ 19 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb.; § 5 odst. 1 písm. d stavebního zákona).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek sp. zn. 1 Ao 1/2009) zdůrazňuje, že grafické prvky územního plánu jsou závazné jen tehdy, jsou-li výslovně označeny za závaznou část dokumentace a jsou provázány s textovými regulativy. Neurčitý grafický prvek bez opory v textu nezaručí právní účinky a vytváří prostor pro rozdílný výklad, doplňování dokumentace nebo zamítnutí záměru pro nesoulad s plánem (§ 184 odst. 1 stavebního zákona).

Ačkoli lze z premisy vycházející z předchozí právní úpravy (zákon č. 183/2006 Sb. a prováděcí vyhlášky, zejména vyhl. č. 500/2006 Sb.) dovodit, že podměrečné plochy byly definovány jako plochy menší než 2 500 m², MPP tuto hranici v textové části neuvádí. V některých případech jsou prostorové parametry uvedeny pouze v tzv. krycích listech lokalit, kde jsou stanoveny proměnné hodnoty jak pro perimetr, tak pro minimální rozlohu plochy vyjádřené plovoucí značkou.

Z dostupných podkladů není ani zřejmé, jakým způsobem zpracovatel MPP dospěl k těmto parametrům. Chybí metodické vysvětlení nebo odůvodnění, které by objasnilo:

- zda byly použity jednotné výpočtové modely,
- zda byly zohledněny urbanistické nebo provozní standardy (např. dle ČSN, požadavky na kapacity zařízení),
- zda byly konzultovány požadavky dotčených orgánů (např. školství, doprava, životní prostředí).

Tato skutečnost může vést k právní nejistotě při aplikaci plovoucích značek v řízeních o umístování staveb.

Vzhledem k absenci jasně definovaných prostorových parametrů v závazné části MPP může dojít k:

- rozdílnému výkladu ze strany stavebního úřadu,
- požadavku na doplnění dokumentace (např. zastavovací studie, dohoda o parcelaci),
- riziku zamítnutí žádosti o povolení stavby pro nesoulad s územním plánem (§ 184 odst. 1 stavebního zákona).
- Rozpor MPP a pořízené US

Předvídatelnosti výkladu a omezování nejednoznačnosti rozhodně nepřispívá nadužívání pojmů jako “zejména”, “především”, “zpravidla”, “obvykle”, “významný” a podobně.